

Avv. Davide Capobianco

NOTA LEGALE

GUIDA ALLE ASTE GIUDIZIARIE

Titolo | Nota Legale: Guida alle aste giudiziarie.

Autore | Avv. Davide Capobianco

© 2020. Tutti i diritti riservati all'Autore

Questa opera è pubblicata direttamente dall'Autore, che detiene ogni diritto della stessa in maniera esclusiva. Nessuna parte di questo libro può essere pertanto riprodotta senza il preventivo assenso dell'Autore.

INDICE

INTRODUZIONE	5
1) IL PIGNORAMENTO	7
- sintesi del processo esecutivo	
- i costi del pignoramento	
- come si può bloccare la vendita all'asta	
- la cancellazione del pignoramento	
2) L'AVVISO DI VENDITA	17
- vendite senza incanto e con incanto	
- vendite senza incanto telematiche e sincrone miste	
3) COME TROVARE L'IMMOBILE ALL'ASTA E FORMULARE L'OFFERTA DI ACQUISTO	29
- portale aste pubbliche	
- offerta cartacea e offerta telematica	
- domanda di partecipazione a una vendita con incanto	
4) L'ASTA	37
- modalità di svolgimento delle aste	
- sospensione della vendita e incidenti di esecuzione	
- l'aggiudicazione	
- istanza di assegnazione	
- asta deserta	
5) IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	47
- mutuo	
- le linee guida del C.S.M. del 2017	
- definitività dell'acquisto	

6) IL PROFESSIONISTA DELEGATO	55
- le attività delegate	
- responsabilità civile e penale	
7) LA CUSTODIA E LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE	65
- le attività di custodia	
- l'ordinanza di rilascio	
- responsabilità civile e penale	
8) L'ACQUISTO E' SICURO?	77
- revoca dell'aggiudicazione	
- impugnazione del decreto di trasferimento	
- garanzia per vizi d'evizione del bene acquistato all'asta	
- locazioni precedenti	
9) COMPENDIO NORMATIVO	85
- norme sul pignoramento e avvio del processo	
- norme sulle aste	
- norme sulla fase finale del processo	
- norme sulla custodia del bene	
- norme sul professionista delegato	
- norme sulla vendita forzata in generale	
10) RASSEGNA DI GIURISRUDDENZA	119

INTRODUZIONE

* * *

C'è una bella differenza tra acquistare un immobile con una normale compravendita e acquistarlo ad un'asta giudiziaria.

Nella normale compravendita abbiamo anzitutto una trattativa sul prezzo di acquisto, che si conclude con un accordo tra il venditore e l'acquirente spesso inserito in un compromesso; l'acquisto avviene con la garanzia del Notaio (tipicamente scelto dalla parte acquirente, al quale paga l'onorario), che verifica la sussistenza dei presupposti giuridici, catastali e urbanistici per stipulare un valido "rogito"; al momento del contratto definitivo, il venditore garantisce che il bene sia esente da vizi e consegna all'acquirente le chiavi dell'immobile; se la trattativa è condotta tramite un'agenzia immobiliare, al mediatore sono dovute le provvigioni sia da parte venditrice che da parte acquirente.

Nulla di tutto ciò avviene nelle vendite tramite asta giudiziaria.

Non si pagano provvigioni a mediatori, non c'è il Notaio, non c'è alcun "venditore" felice di consegnare le chiavi dell'immobile in cambio dei soldi del prezzo di acquisto.

Soprattutto, il prezzo di vendita è determinato dal mercato immobiliare, sicché è possibile acquistare immobili a prezzi molto vantaggiosi aspettando i ribassi delle aste che si susseguono.

Per affacciarsi al mondo delle aste giudiziarie è però opportuno conoscere le regole che le governano, anche per evitare banali errori che possono pregiudicare l'acquisto: va altresì tenuto presente il fatto che partecipare ad un'asta giudiziaria significa entrare a far parte di un processo civile, solitamente governato da giudici e avvocati.

Questo libro vuole essere una guida giuridica al mondo delle aste giudiziarie: ed è scritto da un avvocato che opera da anni in questo settore, anche come professionista delegato dal Tribunale di Pavia.