

STUDIO LEGALE ROMANO GENITO

Avv. Giovanni Romano
Avv. Paola Genito
Avv. Francesco Angeloni
Avv. Maurizio De Nicolais
Avv. Grazia Piscopo
Avv. Ermelinda Vetrone
Dott.ssa Isabella Martone
Dott.ssa Valentina Varricchio

INVESTIMENTI IMMOBILIARI - IL DOPPIO CANALE

La situazione attuale del mercato immobiliare è nota a tutti. A fronte di un'eccessiva erogazione di crediti edilizi concessa negli anni addietro, rivelatisi soprattutto per la crisi economica ad alto rischio, vi è oggi, oltre ad un andamento dei prezzi degli immobili in netto calo sin dal biennio 2012-2013, una consistente riduzione di nuove costruzioni, molte di queste rimaste anche invendute, che in Italia rappresentano solo il 20% del mercato, mentre circa la metà delle edificazioni esistenti hanno oltre cinquant'anni.

Tuttavia, è proprio in un contesto di tale crisi che si presentano considerevoli vantaggi per coloro che intendono investire in beni immobili, e attraverso il canale ordinario della compravendita tra privati-impresе, e attraverso quello alternativo delle aste immobiliari giudiziarie, ancor più vantaggioso per gli investitori in termini economici, anche alla luce delle ultime novità normative.

Il d.l. n. 83 del 27.06.15 (conv. con mod. in L. n. 132 del 06.08.15) nel modificare l'art. 571 c.p.c., ha cambiato infatti in modo sostanziale le regole di presentazione delle offerte di acquisto in sede di aste giudiziarie dei beni immobili pignorati, prevedendo, quale offerta minima valida per la partecipazione all'asta, una somma pari al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita **(1)**.

Ciò comporterebbe, in caso di unica offerta di acquisto, ed in concomitanza con altre circostanze, l'aggiudicazione dell'immobile ad un prezzo ridotto del 25% rispetto al prezzo base indicato nel bando di vendita.

Modifica d'impatto ancor più rilevante nel caso di partecipazione alle aste successive alla prima, allorché l'offerente, se unico partecipante, potrebbe vedersi aggiudicato un bene ad un prezzo ancora inferiore, ovvero

STUDIO LEGALE ROMANO GENITO

Avv. Giovanni Romano
Avv. Paola Genito
Avv. Francesco Angeloni
Avv. Maurizio De Nicolais
Avv. Grazia Piscopo
Avv. Ermelinda Vetrone
Dott.ssa Isabella Martone
Dott.ssa Valentina Varricchio

ad un prezzo ridotto del 25% per il ribasso da asta successiva e dell'ulteriore 25% in virtù della presentazione dell'offerta minima prevista dalla legge.

Ma rimandiamo ogni approfondimento ad un momento successivo.

Tornando a noi, la normativa vigente prevede per l'acquisto di una prima casa notevoli benefici fiscali e offre ai potenziali acquirenti la possibilità di stipulare contratti di mutuo anche in sede di aste giudiziarie immobiliari, laddove è consentito sia di subentrare nei mutui gravati da ipoteca per mutuo fondiario contratti dal debitore insolvente, sia di stipularne uno *ex novo* ai sensi dell'art. 585 co. 3, c.p.c. **(2)**, previo deposito del contratto di mutuo contestualmente al versamento del saldo prezzo offerto.

I tassi d'interesse previsti dagli istituti di credito sono contenuti e il denaro ha dei costi limitati e oltremodo convenienti; sostanzialmente le posizioni delle parti si sono invertite:

parte forte del mercato era prima il venditore, oggi costretto invece ad adeguarsi alla dura legge di mercato, mentre il compratore, parte debole prima, gode al momento dei privilegi attribuitigli dall'attuale andamento del mercato, favorevole appunto per chi compra.

Bisogna, tuttavia, sapere che acquistare un immobile all'asta richiede una particolare attenzione rispetto ai beni in vendita, siano essi appartamenti, terreni o altre tipologie di immobili, e ciò al fine di non imbattersi in situazioni spiacevoli ed imprevedibili che ad uno sguardo non esperto potrebbero facilmente sfuggire.

Molto spesso capita, infatti, che taluni offerenti partecipino alle aste immobiliari senza alcuna assistenza, rischiando di diventare aggiudicatari di beni gravati da rilevanti problematiche tecnico-giuridiche, per una tacita ma involontaria accettazione dello stato di fatto dell'immobile.

E' dunque importante che l'interessato all'acquisto usufruisca di un valido e qualificato servizio di assistenza e di consulenza, di validi consigli e di un solido

STUDIO LEGALE ROMANO GENITO

Avv. Giovanni Romano
Avv. Paola Genito
Avv. Francesco Angeloni
Avv. Maurizio De Nicolais
Avv. Grazia Piscopo
Avv. Ermelinda Vetrone
Dott.ssa Isabella Martone
Dott.ssa Valentina Varricchio

supporto professionale, determinanti nel risparmiare tempo e, soprattutto, per evitare spiacevoli inconvenienti.

In ogni caso, che sia una compravendita di immobile tra privati o tra privati e imprese, o che si tratti di compravendita all'asta giudiziaria, è necessario per gli investitori osservare alcune regole fondamentali per il corretto svolgimento dell'affare.

(1) art. 571 c.p.c. 2° co.: << ...L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto...>>;

(2) art. 585 c.p.c. 3° co.: <<...se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata>>.

Occorre, quindi, una solida esperienza esperta in materia di diritto civile, in esecuzioni immobiliari e in aste giudiziarie, sia in ambito di trattative tra privati che nelle compravendite all'asta, la dovuta assistenza in ogni fase dell'investimento, dall'individuazione dell'immobile, alla stipula del contratto preliminare di compravendita (c.d. *compromesso*), sino alla conclusione dell'affare e dei successivi adempimenti, con particolare dedizione ed efficienza e soprattutto sulla base di un'esperienza nel campo ultradecennale, al fine di garantire il raggiungimento del risultato in termini economici, tenuto anche conto delle esigenze personali di ciascun interessato.

A) - PER LE COMPRAVENDITE TRA PRIVATI E TRA PRIVATI ED IMPRESE OCCORRE PROCEDERE A QUANTO DI SEGUITO ELENCATO:

- la verifica sui dati catastali e ipotecari -

(controllo delle trascrizioni, delle iscrizioni e delle annotazioni presenti nei registri immobiliari);

prima di comprarlo occorre ottenere più informazioni possibili sull'immobile e, soprattutto, accertarsi di effettuare l'acquisto dal legittimo proprietario;

STUDIO LEGALE ROMANO GENITO

Avv. Giovanni Romano
Avv. Paola Genito
Avv. Francesco Angeloni
Avv. Maurizio De Nicolais
Avv. Grazia Piscopo
Avv. Ermelinda Vetrone
Dott.ssa Isabella Martone
Dott.ssa Valentina Varricchio

- il controllo sulle spese condominiali ordinarie e straordinarie;
- informarsi sul contratto preliminare di compravendita -
(tempi di registrazione, imposte dovute, trattamento fiscale in caso di trasferimento soggetto ad Iva, utilità della trascrizione nei registri immobiliari del contratto preliminare di compravendita);
- informarsi sulle imposte dovute in caso di acquisto da un'impresa e da un privato;
- informarsi sui benefici fiscali previsti per l'acquisto prima casa e le imposte agevolate;
- la compilazione della dichiarazione sostitutiva da inserire nel rogito;
- l'individuazione dei requisiti per le agevolazioni fiscali -
(le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" sono riconosciute in presenza di alcune condizioni e solo se l'acquirente possiede precisi requisiti);
- la trattativa con il venditore;
- valutazione del contratto di mutuo per l'acquisto del bene immobile;
- redazione e/o valutazione del contratto di accollo del mutuo stipulato dal precedente proprietario;

B) - PER LE COMPRAVENDITE ALLE ASTE GIUDIZIARIE IMMOBILIARI OCCORRE, INVECE, PROCEDERE A QUANTO SEGUE:

- reperire informazioni in merito alle aste giudiziarie;
- la consultazione di avvisi di vendita e di perizie immobiliari;
- alla predisposizione delle offerte di acquisto e alla raccolta della documentazione necessaria;
- gli adempimenti successivi all'aggiudicazione dell'immobile acquistato all'asta;
- una attenta indagine per la concessione di finanziamenti;
- valutazione del contratto di mutuo per l'acquisto del bene immobile;
- redazione e/o valutazione del contratto di accollo del mutuo stipulato dal precedente proprietario.

STUDIO LEGALE ROMANO GENITO

Avv. Giovanni Romano
Avv. Paola Genito
Avv. Francesco Angeloni
Avv. Maurizio De Nicolais
Avv. Grazia Piscopo
Avv. Ermelinda Vetrone
Dott.ssa Isabella Martone
Dott.ssa Valentina Varricchio

Il futuro obiettivo di questo approfondimento sarà quello di organizzare una banca dati costantemente aggiornata, visionabile sul sito www.studiolegalegiovannirmano.it, dove si potranno trovare tutti gli immobili in asta del Tribunale di Roma.

Avv. Giovanni Romano
Avv. Ettore Pastore