

La perizia di stima dà il quadro aggiornato sullo stato del bene che verrà trasferito all'acquirente libero da ogni pignoramento, ipoteca o eventuale diritto di prelazione

# Vendite all'asta, vantaggi e garanzie per chi acquista

Prezzo inferiore a quello di mercato e certezza della regolarità dell'immobile, liberato da ogni vincolo e gravame

## L'INTERVENTO

**L'**acquisto di un immobile in sede esecutiva può risultare particolarmente appetibile, non solo per la tendenziale convenienza economica rispetto ai prezzi di mercato, ma anche per le peculiari tutele che può vantare l'aggiudicatario, nel confronto con l'ordinario acquirente. <<Dal punto di vista giuridico, l'acquisto - spiega l'avvocato Walter Giacomo Caturano del Foro di Napoli - ha carattere derivativo, cosicché il diritto che si trasferisce è il medesimo vantato dal debitore al momento del pignoramento (nella generalità dei casi la vendita ha ad oggetto la piena proprietà). Per effetto del pignoramento, infatti, il bene risulta vincolato al processo esecutivo, cosicché sono irri-

levanti le vicende successive. Sono infatti inopponibili tutti gli atti dispositivi del bene pignorato, nonché le domande giudiziali ed i vincoli trascritti successivamente al pignoramento stesso>>.

L'aspetto interessante per l'aggiudicatario è però il cosiddetto effetto "purgativo" della vendita forzata. In che cosa consiste tale effetto?

<<L'immobile aggiudicato - continua l'avvocato Caturano - si trasferisce in capo all'acquirente "libero" da ogni vincolo pregiudizievole, e cioè da ogni pignoramento, ipoteca o diritto di prelazione eventualmente gravante su di esso. Il decreto di trasferimento dell'immobile, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., deve contenere l'ordine di cancellazione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie. Inoltre, benché il codice non menzioni espressamente sequestri ed altre cause di prelazione, la giurisprudenza non ha dubbi che anche di questi ultimi debba essere ordinata la cancellazione.

Tra le "garanzie" dell'aggiudicatario vi è, poi, il diritto di ottenere la restituzione del prezzo non ancora distribuito, laddove un terzo rivendichi a buon diritto di essere proprietario del bene venduto (è l'ipotesi della cosiddetta "evizione" subita dall'acquirente). Ove il prezzo sia stato già riscosso dai creditori della procedura, l'acquirente potrà rivalersi su questi ultimi, salvo che gli stessi non vantino ipoteca o privilegio e la causa di evizione non sia loro opponibile.

Non va trascurato, infine, che il potenziale acquirente in una vendita forzata ha un importante "vantaggio" di carattere informativo, avendo la possibilità di consultare

la perizia di stima elaborata dal professionista nominato dal giudice dell'esecuzione, la quale è disponibile per la consultazione anche online, in allegato all'avviso di vendita, e consente a qualunque interessato di avere un quadro aggiornato dello stato dell'immobile, della provenienza, dei vincoli trascritti su di esso, nonché della regolarità edilizia ed urbanistica.

Tale strumento "compensa", in qualche modo, la mancanza per l'aggiudicatario della ordinaria garanzia per i vizi della cosa, inapplicabile alla vendita forzata ai sensi dell'art. 2922 c.c., sebbene la giurisprudenza abbia chiarito che tale esclusione non si riferisce alle ipotesi più gravi in cui non vi sia coincidenza tra il bene oggetto dell'ordinanza di vendita e quello oggetto di aggiudicazione (c.d. aliud pro alio).

L'attenta lettura della perizia, tuttavia - oltre che un diritto - è un vero e proprio onere degli interessati, come ha stabilito la Corte di Cassazione con sentenza n. 21480/2016, che non ha ritenuto viziata la vendita nonostante la mancata indicazione nell'ordinanza di vendita dell'esistenza di una sentenza che condannava il debitore a demolire parte dell'immobile, atteso che l'informazione era presente nell'elaborato peritale>>.

## FOCUS

### Gli atti della procedura

Nella vendita forzata l'immobile viene trasferito "libero" da ogni vincolo pregiudizievole. Tra i vantaggi dei potenziali acquirenti vi è la possibilità di consultare gli atti della procedura, tra cui la perizia di stima, il cui esame approfondito garantisce un acquisto "consapevole".

