

A cura degli avvocati Maurizio Cirelli e Alessandro Scarselli

L'acquisto di immobili nell'ambito di procedure esecutive. Il rischio per l'aggiudicatario/acquirente. L'importanza della Due Diligence Immobiliare



Gli acquisti all'asta possono rappresentare un buon affare a condizione che l'interessato abbia sufficienti informazioni in ordine all'immobile ed abbia le competenze necessarie per valutare i diversi profili di rischio insiti in tali vendite. Una buona Due Diligence immobiliare può evitare brutte sorprese.

Come noto, negli ultimi anni molti operatori guardano con crescente interesse il mercato delle vendite giudiziarie. La ragione principale è legata alla possibilità di acquisire immobili a prezzi ribassati in alcuni casi in misura importante.

Nel caso di vendita senza incanto (che rappresenta la regola ai sensi dell'art. 569 c.p.c.)

si possono presentare con successo offerte il cui prezzo sia inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita che, a sua volta, è sottoposto a ribassi qualora i tentativi di vendita vadano deserti. Sulla possibilità, dunque, di spuntare un buon prezzo ci sono poche riserve.

E le occasioni non mancano considerato che nell'ultimo anno sono stati offerti all'asta circa 642 immobili al giorno; circa 27 immobili ogni ora, per un valore complessivo considerando i prezzi a base d'asta di € 30.263.804.288,86 ("Fonte: Astasy srl").

Tuttavia, vi sono aspetti non secondari da vagliare e considerare, non sempre conosciuti o semplicemente trascurati. Per tali vendite, la formula sintetica ed omnicomprensiva del tipo "la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui