

Case all'Asta

Controlli e Valutazione

Cinisello Balsamo (MI) Via Dei Partigiani 150

Proc.:	PEI 137/2024 Tribunale di MONZA
Data asta:	19/6/2025
Ora:	11:00
Offerta:	€ 38.250,00

Come versare la cauzione

Cauzione dell'importo di € 3.830,00

bonifico intestato a: PROC. ES. IMM. R.G.E. 137/2024

IBAN IT13 E 08440 20400 000000286645

causale: PROC. ES. IMM. R.G.E. 137/2024

Lista documenti da preparare

1. Fotocopia carta di identità e del codice fiscale (oppure portare documenti che le facciamo in ufficio);
2. Fotocopia del permesso di soggiorno (se necessario);
3. Se coniugato, estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia, (in assenza, faremo autodichiarazione di stato civile con riserva di presentare l'estratto);
4. Nel caso di offerta in busta chiusa marca da bollo di **€ 16,00** oppure corrispettivo di **€ 16,00** tramite contanti o carta di credito per asta telematica.

Valutazione dell'immobile

Valore calcolato da Case all'Asta	€ 120.000
Rilancio massimo consigliato	€ 96.000
Risparmio consigliato	€ 24.000

Il **Risparmio consigliato** indica quanto risparmierei seguendo le nostre indicazioni di **Rilancio massimo**.

Se ci sarà la possibilità ti faremo risparmiare un importo anche superiore, tuttavia la cifra indicata è di grande valore.

Seguendo i nostri consigli, eviterai questi due gravi errori:

- Rilanciare Troppo, raggiungendo un prezzo eccessivo;
- Rilanciare Poco, lasciando che un'altra persona faccia l'affare al posto tuo.

Per ottenere questa **Valutazione aggiornata** dell'immobile, il team di Case all'Asta si è basato su tre fattori:

1. Analisi di immobili simili venduti in zona;
2. Analisi delle ricerche immobiliari;
3. Dati Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare), una banca dati dell'Agenzia delle Entrate dove trovare informazioni sulle quotazioni dei valori immobiliari.

I parametri consigliati sono tratti da analisi tecniche e anni di esperienza, seguili e avrai la sicurezza di fare un grande affare.

Spese di trasferimento

Spese di trasferimento prima casa*	/
Spese di trasferimento seconda casa*	da € 2.900 a € 3.900
Giorni per effettuare il saldo**	120

**Il calcolo è effettuato considerando il prezzo dell'offerta minima. Nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione sarà superiore all'offerta, le spese potrebbero essere maggiori, soprattutto nel caso di acquisto come seconda casa.*

***I giorni per il saldo prezzo rappresentano il termine massimo entro cui, se vinci l'asta, è necessario effettuare il saldo del prezzo dell'immobile; questo significa che entro il termine stabilito e predeterminato dal tribunale, in caso di aggiudicazione dell'immobile, dovrai saldare il costo dell'immobile (scalata la caparra già versata) e le spese di trasferimento.*

NB: le spese sono puramente indicative e calcolate sulla base dei dati forniti dal tribunale.

Controlli effettuati sull'immobile

1. Corrispondenza dati catastali	
2. Piena proprietà	
3. Occupazione	
4. Condominio	
5. Concessioni edilizie	
6. Conformità catastale e planimetrica	
7. Conformità urbanistica	
8. Agibilità / abitabilità	
9. Continuità delle trascrizioni	
10. Vincoli, gravami e spese cancellazioni	

1. Corrispondenza dati catastali

I dati catastali dell'immobile in avviso di vendita e perizia corrispondono ai dati della nota di pignoramento

Deve esserci assoluta corrispondenza tra i dati che identificano l'immobile che viene venduto, riportati nell'avviso di vendita e in perizia, e i dati riportati nell'atto di pignoramento trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Il rischio nel caso in cui questi dati non corrispondano è di acquistare un immobile che non è quello di nostro interesse.

Cosa sono i dati catastali?

I Dati catastali servono per identificare l'immobile in Catasto, sono necessari per la vendita, la voltura dell'Enel, il pagamento dell'Imu e della Tari. Di seguito troverai la spiegazione voce per voce

- Foglio: porzione di territorio comunale che il catasto rappresenta nelle proprie mappe cartografiche.
- Particella o Mappale: rappresenta all'interno del foglio, una porzione di terreno, o il fabbricato e l'eventuale area di pertinenza, e viene contrassegnata, tranne rare eccezioni, da un numero.
- Subalterno: dove presente, identifica la singola unità immobiliare esistente su una particella. Nell'ipotesi di un intero fabbricato, ciascuna unità immobiliare è identificata da un proprio subalterno. Qualora il fabbricato sia costituito da un'unica unità immobiliare il subalterno potrebbe essere assente.

2. Piena proprietà

La casa che vuoi comprare è una: piena proprietà.

Ti consigliamo di comprare sempre e solo piene proprietà, in caso contrario non saresti l'unico e l'esclusivo proprietario dell'immobile.

Legalmente l'articolo 832 del codice civile definisce:

“il proprietario ha il diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico”.

Ciò significa che potrai utilizzare e disporre (quindi per viverci tu con la tua famiglia, o per affittarlo) liberamente dell'immobile.

Nel caso in cui non acquistassi una piena proprietà, ma una quota di proprietà non avresti l'esclusiva del diritto di disporre e godere dell'immobile ma dovresti dividere questo diritto con una o più persone.

3. Occupazione

La casa che vuoi acquistare è occupata dall'esecutato o dai suoi parenti. A seguito della firma da parte del giudice del decreto di trasferimento il custode incaricato dal tribunale effettuerà la liberazione dell'immobile e ti consegnerà le chiavi.

Effettuato il pagamento a favore della procedura, il giudice dell'esecuzione firmerà il decreto di trasferimento con cui ti verrà intestato l'immobile.

Sarà poi il custode nominato dal tribunale a consegnarti le chiavi, consentendoti di avere accesso all'abitazione.

L'art. 586 c.p.c. prevede infatti che:

“1. Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell' esecuzione può [...] pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell' ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie [...]. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

2. Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto.

3. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.”

Nel caso in cui tu stia acquistando un immobile con un contratto di locazione registrato prima della data del pignoramento, ricordati che subentrerai di diritto, al precedente proprietario, negli obblighi e diritti (come incassare i canoni di affitto) previsti dal contratto fino alla naturale scadenza.

L'arredo all'interno dell'immobile non è oggetto di vendita, ma tuttavia potrebbe accadere che alcune cose siano lasciate dal precedente proprietario. In questo caso dovrai seguire le indicazioni che ti verranno date dal custode.

4. Condominio

L'immobile che vuoi acquistare si trova all'interno di un condominio.

Per legge, in caso di arretrati non pagati dal precedente proprietario, dovrai saldare le sole spese deliberate per l'anno in corso e quelle dell'anno precedente alla vendita.

Il perito riferisce che le spese condominiali annue ammontano ad € 2.200 circa.

L'art. 63 delle disposizioni attuative al codice civile, al quarto comma, prevede infatti che:

“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”.

La data di riferimento per il calcolo di queste spese è quella in cui viene firmato il trasferimento dell'immobile e non quella del giorno dell'asta, in cui l'abitazione viene solo momentaneamente aggiudicata in attesa del versamento del saldo definitivo.

5. Concessioni edilizie

L'immobile di tuo interesse, come dichiarato dal Perito Nominato dal Tribunale, è stato costruito o ristrutturato in forza di regolare titolo autorizzativo.

Le autorizzazioni edilizie sono documenti rilasciati dal Comune dove l'immobile è stato edificato.

Per gli immobili costruiti prima del 1° settembre 1967 solitamente non vengono indicati i titoli edilizi non sono espressamente richiesti; dopo il 1° settembre 1967, invece, è necessario siano indicati.

I titoli edilizi, a seconda del periodo storico di riferimento, assumono diverse denominazioni:

- Licenza Edilizia: dal 1942 con la Legge 1150
- Concessione Edilizia Onerosa: dal 1977 con la Legge 10
- Permesso di Costruire: dal 2003 con il TUE DPR 380/01

Per interventi successivi che comportino modifiche dell'immobile, è indispensabile che siano state presentate in Comune e accolte specifiche richieste.

In mancanza dei titoli o dell'autorizzazione alle opere successive, potrebbe configurarsi l'ipotesi di un abuso edilizio.

Le verifiche da noi effettuate si basano sulla perizia del CTU nominato dal tribunale ed i vari documenti forniti dal tribunale presso i siti di pubblicità immobiliare, di conseguenza decliniamo ogni responsabilità per eventuali errori o omissioni.

6. Conformità catastale e planimetrica

L'immobile di tuo interesse viene dichiarato dal perito catastalmente conforme.

La conformità catastale si divide in

- conformità oggettiva: ossia, gli immobili esistenti corrispondono alle risultanze del catasto e la planimetria allo stato reale dell'immobile;
- conformità soggettiva: ossia la corretta intestazione in catasto dell'immobile, al soggetto che attualmente ne è il proprietario.

In presenza di difformità, queste sono solitamente sanabili mediante il pagamento di una somma prevista dagli uffici preposti e del compenso di un tecnico che si occupa dell'aggiornamento.

7. Conformità urbanistica

L'immobile di tuo interesse viene dichiarato dal perito conforme dal punto di vista urbanistico.

Ogni immobile, viene legittimato e reso conforme alla normativa edilizia con un progetto depositato in Comune e da questo approvato.

Conoscere la conformità urbanistica è importante soprattutto nel caso in cui l'acquisto sia finanziato con un mutuo ipotecario.

Laddove manchino i titoli edilizi o siano state realizzate opere senza le autorizzazioni rilasciate dal Comune si ricade infatti in un abuso o difformità che sarà assolutamente necessario, laddove possibile, sanare.

La sanatoria sarà possibile se le opere sono ritenute realizzabili dai regolamenti comunali, sia alla data in cui sono state effettivamente edificate, sia alla data in cui viene fatta la richiesta di sanatoria (cosiddetta "doppia conformità"). Inoltre, non deve essere trascorso il termine entro cui richiedere la sanatoria.

Al riguardo, tuttavia, l'art. 46, comma quinto, del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) prevede che:

“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

Dunque, se l'immobile si trova nelle condizioni necessarie per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario deve procedere al deposito della relativa domanda.

Tale sanatoria verrà rilasciata previo il pagamento di alcune spese quali diritti di segreteria, sanzioni e dei compensi dei tecnici incaricati, da verificarsi caso per caso.

Se, al contrario, l'abuso edilizio non risulta sanabile, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. In questo caso l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. Solitamente, il costo necessario per effettuare tale attività viene comunque indicato nella perizia e già decurtato nel calcolare il prezzo di stima dell'abitazione.

8. Agibilità / abitabilità

Il perito dichiara che è presente il certificato di agibilità/abitabilità.

Il D.L. 5 ottobre 1993, ha previsto che in caso di mancato rilascio del certificato di abitabilità nei termini previsti dalla legge, esso può essere sostituito, in via provvisoria, da una dichiarazione redatta sotto la propria responsabilità, da un professionista abilitato.

Il d.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 ha ulteriormente regolato il rilascio del certificato di abitabilità, introducendo il concetto di silenzio assenso: decorsi quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda (o dalla produzione dei documenti integrativi richiesti) l'abitabilità si intende attestata (silenzio assenso).

L'art. 24 del d.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 definisce il certificato di agibilità quale strumento per:

"attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo la normativa vigente".

Da ultimo, il certificato di agibilità è stato sostituito dalla segnalazione certificata di agibilità a partire dall'11 dicembre 2016.

Non esiste una specifica disposizione che preveda l'obbligo di presentare la segnalazione certificata di agibilità per le vecchie costruzioni che non siano state oggetto di interventi successivamente all'entrata in vigore del testo unico sull'edilizia (30 giugno 2003), il quale ha abrogato tutta la disciplina previgente.

Ricapitolando bisogna distinguere:

1. Per gli immobili costruiti prima del primo semestre 1967 non è necessaria la presenza dell'agibilità;
2. Per gli immobili costruiti e ristrutturati prima del 30 giugno 2003, se manca il certificato di agibilità, ma è soltanto una mancanza formale e non una mancanza sostanziale relativa all'impossibilità dell'uso dell'immobile o alla mancanza delle condizioni previste per legge, è sufficiente fare la richiesta in comune seguendo il procedimento indicato dal referente tecnico;

3. Per gli immobili costruiti e ristrutturati dopo il 30 giugno 2003 è necessaria la presenza del certificato di agibilità.

L'agibilità o abitabilità, laddove non presente, potrà comunque essere richiesta presso il comune di competenza, il quale provvederà ad istruire la relativa pratica e, in presenza dei requisiti necessari, a rilasciare il certificato.

Dovranno essere naturalmente sostenuti i costi relativi all'istruttoria e del tecnico che dovrà dichiarare la conformità.

9. Continuità delle trascrizioni

La storia dei passaggi di proprietà è conforme.

Si ha conformità quando vi è continuità nelle trascrizioni dei diversi passaggi di proprietà che hanno coinvolto l'immobile nel corso degli anni, ossia, ogni volta che l'immobile ha cambiato proprietario, ciò deve risultare chiaramente nei registri immobiliari.

Per garantirti un acquisto sicuro e senza rischi, è di fondamentale importanza ricostruire i passaggi di proprietà e quindi la cronistoria dell'immobile dell'ultimo ventennio.

L'art. 2650 del codice civile cita:

“Nei casi in cui per le disposizioni precedenti, un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto, se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto”.

Ciò significa che se non è stato trascritto un passaggio, tutte le trascrizioni successive non hanno effetto.

In realtà questo vale sino al ventennio antecedente l'acquisto per coprire il periodo utile al compimento dell'usucapione di cui all'art. 1158 c.c., di modo da blindare l'acquisto da eventuali contestazioni future circa la legittimazione del venditore.

Come detto è fondamentale che in questi passaggi non ci siano “buchi” e che di conseguenza se il signor Rossi vende la sua casa al signor Bianchi bisognerà ricostruire come il signor Rossi ne è divenuto proprietario garantendo che tutti questi passaggi siano presenti nei registri immobiliari.

10. Vincoli, gravami e spese cancellazioni

Le spese di cancellazione delle formalità (ipoteche e pignoramento) saranno a carico della procedura.

Per atti pregiudizievoli si intendono tutti quegli eventi dai quali si può identificare lo stato di insolvenza o inadempienza di un soggetto.

Tali atti, in presenza di immobili, vengono trascritti nei registri immobiliari al fine di limitare e condizionare la vendita degli stessi da parte del proprietario insolvente e tutelare così i creditori.

Questi ultimi possono infatti aggredire gli immobili del debitore, recuperando il loro credito dalla vendita forzata degli stessi.

Tra i principali atti pregiudizievoli si identificano:

- le ipoteche volontarie (quali quelle concesse a favore della Banca per ottenere un mutuo), giudiziali (iscritte dai creditori che abbiano ottenuto una sentenza favorevole di condanna) e legali (concesse dalla legge a favore di determinati creditori, quali lo Stato);
- le sentenze di fallimento, le liquidazioni o i provvedimenti che rilevano l'esistenza di una procedura concorsuale;
- i pignoramenti (atto con il quale viene dato avviso dell'inizio dell'esecuzione forzata).

Vi sono poi ulteriori gravami o vincoli che possono colpire un immobile, limitandone la vendita.

Vincoli che attribuiscono a terzi il potere di godere e disporre dell'immobile, senza che il proprietario possa opporsi.

Tra questi, i più significativi sono:

- il fondo patrimoniale o il trust (atti di disposizione che vincolano l'immobile all'esclusivo fine di soddisfare le esigenze della famiglia o del beneficiario del trust);
- il diritto di abitazione (diritto che sorge in capo ad un terzo, il quale può godere dell'immobile come se ne fosse il proprietario, nei limiti dei bisogni suoi e della sua famiglia);

- l'usufrutto (diritto che sorge in capo ad un terzo, il quale può godere dell'immobile come se ne fosse il proprietario, mantenendone la destinazione economica);
- la domanda giudiziale (trascrizione sull'immobile, da parte di un terzo, di una sentenza a sé favorevole);
- l'assegnazione a favore del coniuge (in caso di separazione e/o divorzio può essere disposta l'assegnazione della casa coniugale al coniuge non proprietario ed ai figli minori sino al compimento della maggiore età o al raggiungimento della piena autonomia);
- la locazione ultranovennale (contratti di affitto della durata superiore ai nove anni);
- il preliminare di compravendita;
- i sequestri (finalizzati alla conservazione del patrimonio di un soggetto);
- le servitù (consiste nel peso imposto sull'immobile a favore dell'immobile appartenente ad un altro soggetto);
- le convenzioni edilizie.

Bisogna dunque verificare quali tipologie di atti pregiudizievoli siano stati trascritti sull'immobile, perché non tutti vengono meno quando l'immobile viene venduto in asta e trasferito al nuovo proprietario, con il rischio di acquistare un'abitazione di cui, successivamente, non si può disporre.

Al riguardo, l'art. 586 c.p.c. prevede che:

“Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può [...] pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato [...]. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.”

Ciò significa che l'aggiudicatario dell'immobile non risponderà mai dei debiti pregressi, i quali resteranno a carico del precedente proprietario e che l'immobile gli verrà trasferito libero da quei vincoli e gravami trascritti dai creditori prima dell'inizio dell'esecuzione forzata.

Come detto non tutti i gravami vengono meno con la pronuncia del decreto di trasferimento. Il giudice dell'esecuzione, infatti, non può intervenire su quegli atti che attribuiscono diritti a favore di terzi, estranei alla procedura esecutiva, trascritti antecedentemente il pignoramento.