



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Comprare casa all'asta: diritti dell'acquirente

Autore: Angelo Forte | 26/03/2016



Quali spese è obbligato a pagare chi acquista all'asta un appartamento in condominio; breve guida sulle spese che dalla legge sono poste a carico di chi si aggiudica alle aste giudiziarie immobili ubicate in edifici condominiali.

La partecipazione alle **aste** giudiziarie è negli ultimi tempi innegabilmente e sensibilmente cresciuta. Ciò è dovuto sia al fatto che in un periodo di crisi risultano naturalmente in crescita i **pignoramenti** e le successive aste di beni, anche immobili, appartenenti a debitori insolventi, sia alla diffusione della conoscenza delle modalità di partecipazione alle aste stesse.

Siccome non di rado c'è effettivamente la possibilità di fare grossi affari (acquistando **immobili** a prezzi ridotti rispetto al loro valore di mercato), è altrettanto doveroso conoscere bene le regole che presiedono alle **vendite** giudiziarie.

In particolare, in questa breve guida si offrirà una panoramica sulla sorte dei **debiti** condominiali che gravano sugli immobili oggetto di asta giudiziaria. Ci si chiede, cioè, quali **oneri di tipo condominiale** debba sopportare l'acquirente (cioè l'aggiudicatario di un immobile in sede di asta in **Tribunale**).

A tale riguardo, la legge **[1]** in modo chiaro stabilisce 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 norma appena citata è applicabile sicuramente anche al caso di acquisto all'asta giudiziaria, ragion per cui chi volesse partecipare ad un'asta avente ad oggetto un immobile ubicato in condominio è bene che sappia che sarà per legge tenuto al pagamento, in solido (cioè per l'intero) con il **debitore** pignorato, delle quote condominiali relative all'anno in cui viene emesso il decreto di trasferimento da parte del **Giudice** dell'esecuzione e all'anno precedente.

Ciò vuol dire che l'importo degli oneri condominiali non pagati relativi all'anno in cui l'immobile viene aggiudicato all'asta e all'anno precedente (usualmente indicati nella **perizia** che costituisce parte essenziale dell'ordinanza di vendita dell'immobile) potranno essere richiesti in pagamento, da parte dell'**amministrazione** condominiale, a chi si sarà aggiudicato all'asta l'immobile.

Trattandosi di vendite giudiziarie, cioè di casi in cui il debitore versa sicuramente in una condizione di difficoltà, è logico immaginare che l'**amministratore** condominiale si rivolgerà, avendone facoltà, direttamente all'aggiudicatario dell'immobile per ottenere il pagamento di tali crediti ed è altrettanto logico immaginare che assai difficilmente l'aggiudicatario riuscirà, pur avendone il **diritto**, a farsi restituire dal debitore (cioè il vecchio proprietario dell'immobile pignorato) tali importi.

Ciò, come detto, vale per gli oneri condominiali ordinari (le cosiddette quote condominiali), ma anche per le spese di **manutenzione** straordinaria, di **ristrutturazione** o per le spese relative a **innovazioni**.

Questo significa che di tali spese straordinarie (deliberate dall'assemblea condominiale prima del decreto di trasferimento) risponde sicuramente il debitore pignorato, ma l'aggiudicatario, in virtù dell'obbligo solidale al loro pagamento previsto dalla legge (con riferimento al periodo in cui la **spesa** è stata deliberata), potrà essere chiamato a pagarle per intero anticipandone l'esborso al condominio (e poi tentare di richiederne il rimborso al debitore vecchio proprietario).

Note

[1] Art. 63, comma 4, delle disp. di att. del Cod. civ. *Autore immagine: 123rf com*