



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Acquisto casa all'asta: cosa dicono la legge n. 10/77 e n. 865/71

Autore: Redazione | 24/03/2018



***Siccome devo valutare bene tutti i pro ed i contro per partecipare all'asta di cui in allegato, volevo chiedere cosa significa la seguente dicitura presente nell'avviso di vendita: "Si precisa che risulta trascritto, in ... in data ... ai n.ri ... , atto unilaterale di obbligo edilizio, con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio ... con il quale il debitore esecutato, proprietario del terreno in ..., si è obbligato nei confronti del Comune di ...., ai sensi del penultimo comma dell'art. 7 della legge 28.01.1977 n. 10, ad osservare e rispettare le condizioni, i***

***parametri ed i criteri della convenzione tipo, approvata dal medesimo comune in data ...con delibera consiliare n... della Regione .... per la concessione relativa agli interventi abitativi, che intendono fruire delle agevolazioni, per i contributi di cui agli artt. 3 e 5 della stessa legge; in particolare si obbliga a rispettare quanto previsto dall'art. 35 della legge n. 865 del 22.10.1971. ”***

In base alle informazioni fornite dal lettore e ai documenti allegati, si può dire quanto segue.

I vincoli indicati nell'avviso di **vendita immobiliare** redatto dal notaio delegato (per effetto di atto d'obbligo sottoscritto dal debitore esecutato) e cioè i vincoli previsti dall'articolo 7 della legge della legge n. 10 del 1977 (oggi abrogato e sostituito dall'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001) e dall'articolo 35 della legge n. 865 del 1971 impongono il rispetto di limiti ai prezzi di vendita dell'immobile e ai canoni di locazione (se l'immobile fosse affittato).

In base alla sentenza n. 8.135 del 2015 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, si deve dire:

- i vincoli imposti con la sottoscrizione di un atto d'obbligo ai sensi dell'articolo 7 della legge n. 10 del 1977 obbligano solo il **costruttore** e solo per la durata di validità dell'atto d'obbligo e, quindi, non si trasferiscono ai successivi acquirenti dell'immobile (quindi questi limiti e obblighi non si trasferiranno a Lei se si aggiudicherà all'asta l'immobile);

- invece i vincoli previsti dall'articolo 35 della legge n. 865 del 1971 (che impongono un prezzo massimo se si vuole vendere l'appartamento e un canone di locazione massimo se lo si vuole affittare) hanno una durata indefinita e si trasferiscono anche ai successivi acquirenti dell'immobile a meno che non venga richiesta la loro cancellazione dopo cinque anni dal primo trasferimento attraverso la stipula di un accordo con il Comune (che richiede il pagamento di un corrispettivo al Comune stesso).

In sostanza, se il lettore si aggiudicherà l'immobile all'**asta** e ne diventerà proprietario, sarà obbligato a rispettare i vincoli stabiliti dall'articolo 35 della legge n. 865 del 1971 (a cui il debitore esecutato si è assoggettato con l'atto d'obbligo

indicato nell'avviso di vendita) e, quindi, non potrà poi vendere quell'immobile al prezzo che vorrà né affittarlo al canone che vorrà, ma potrà venderlo o affittarlo solo al prezzo massimo o al canone massimo stabilito dalla legge e dall'atto d'obbligo (si potrà liberare da questi vincoli solo stipulando un successivo accordo con il Comune dietro pagamento di un corrispettivo al Comune stesso).

Detto questo si aggiunge che:

- come è indicato nell'avviso di vendita, l'intestazione dell'immobile è possibile solo a favore di chi sottoscrive l'offerta presentata per l'asta (secondo le modalità stabilite nell'avviso stesso);

- di solito la dichiarazione (in base all'articolo 179 del codice civile) con la quale i coniugi escludono che l'acquisto ricada nella comunione legale dei beni, va fatta nella cancelleria del giudice prima che il giudice stesso sottoscriva il decreto di trasferimento del bene: non pare che nell'avviso di vendita allegato dal lettore sia stata fatta questa precisazione, per cui si suggerisce allo stesso di recarsi in cancelleria per informazioni più precise su questa questione;

- infine, il creditore dei finanziamenti a fondo perduto già erogati può aggredire l'immobile per cui il finanziamento fu concesso finché quel bene resta di proprietà del debitore, a meno che il creditore abbia acceso su di esso ipoteca oppure abbia già trascritto un pignoramento prima che sia trascritto il decreto di trasferimento del bene stesso; da notare, però, che nel decreto di trasferimento della proprietà del bene messo all'asta, il giudice che dirige la vendita all'asta deve ordinare la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti esistenti sul bene venduto all'asta e la cancellazione delle iscrizioni d'ipoteca esistenti sul bene stesso.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Angelo Forte***