



Venerdì 14/11/2025

Acquisto di un immobile all'asta: analisi della perizia tecnica

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Nel processo di acquisto di un immobile all'asta, se l'avviso di vendita è il regolamento, la perizia di stima è senza dubbio il manuale d'istruzioni. Questo elaborato, redatto da un esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, è il documento più importante per un potenziale acquirente. Saperlo leggere e interpretare correttamente è l'abilità fondamentale che distingue un investimento oculato da un salto nel buio. Vediamo quali sono le sezioni chiave e come decifrarle.

La struttura della perizia e i primi dati da verificare

Una perizia di stima, il cui contenuto minimo è rigorosamente prescritto dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c., è generalmente un documento corposo e strutturato.

Le prime informazioni da cercare sono:

- Data della perizia: Prima di ogni altra cosa, è fondamentale verificare quando è stata redatta. Una perizia datata può non riflettere lo stato di conservazione attuale del bene o le mutate condizioni del mercato immobiliare.

- Identificazione del bene: la perizia inizia con la descrizione precisa dell'immobile, la sua ubicazione e, soprattutto, i suoi dati catastali (foglio, particella, subalterno). Questi dati sono essenziali per identificare univocamente la proprietà e per calcolare le imposte. Vanno confrontati con la visura catastale, spesso allegata, ma anche con i dati riportati nell'avviso di vendita, per escludere discordanze.

- Descrizione dello stato dei luoghi: il perito descrive dettagliatamente la composizione dell'immobile (numero di vani, superfici, pertinenze come box o cantine), le sue caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione e la presenza di impianti. Questa sezione, corredata da fotografie, fornisce una prima impressione realistica del bene.

- Stato di occupazione: questo è un punto cruciale. Il perito deve specificare se l'immobile è libero, occupato dal debitore esecutato, o da terzi con o senza titolo (es. un contratto di locazione). Se esiste un contratto di locazione, la perizia deve indicarne la data e verificare se sia opponibile all'aggiudicatario. Un contratto è opponibile solo se ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Un immobile occupato senza un titolo opponibile verrà liberato a cura del custode, ma i tempi potrebbero non essere immediati e questo è un fattore da considerare nella pianificazione dei propri tempi.

Cancellazione gravami

Il modulo Cancellazione gravami calcola l'ammontare delle imposte da corrispondere per la cancellazione degli eventuali gravami sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Clicca qui per approfondire

La conformità urbanistica ed edilizia: l'area a maggior rischio

Questa è forse la sezione più tecnica e delicata, dove si annidano i rischi maggiori. Il perito ha il compito di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e il progetto depositato in Comune.

Qui possono emergere le criticità:



- Difficoltà o abusi edilizi: Il tecnico elenca tutte le irregolarità riscontrate (es. una veranda non autorizzata, una diversa distribuzione interna). Per ogni abuso, la perizia deve specificare se esso sia sanabile o meno. È un'informazione vitale: un abuso non sanabile potrebbe impedire future vendite o ristrutturazioni.

- Costi di sanatoria: se gli abusi sono sanabili, il perito deve fornire una stima dei costi necessari per regolarizzare la situazione (oneri, sanzioni e spese tecniche). Questi costi sono interamente a carico dell'aggiudicatario e vanno sommati al prezzo di aggiudicazione per capire il costo reale dell'operazione.

Un vantaggio unico dell'acquisto in asta è che, per alcune tipologie di abusi, la legge (L. n. 47/1985) consente all'aggiudicatario di presentare domanda di condono edilizio entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, riaprendo termini altrimenti scaduti.

- Vincoli e gravami: la perizia deve segnalare la presenza di eventuali vincoli (es. paesaggistici, storici, usi civici) o servitù che possono limitare permanentemente il godimento o l'edificabilità del bene.

Ignorare questa sezione può portare a conseguenze molto onerose. Un abuso non sanabile potrebbe impedire future vendite o ristrutturazioni dell'immobile.

La stima del valore e le informazioni finali

L'ultima parte della perizia è dedicata alla valutazione economica.

Il perito, utilizzando metodi di stima comparativi o analitici, arriva a determinare il valore di mercato dell'immobile (art. 568 c.p.c.), superando le vecchie stime basate sulle rendite catastali. Questo valore non è il prezzo d'asta, ma il parametro da cui il giudice parte per fissare il prezzo base della prima vendita. È importante leggere come il perito è arrivato a quel valore, verificando se ha già detratto i costi per la sanatoria degli abusi o applicato sconti per lo stato di occupazione.

Infine, la perizia può contenere altre informazioni utili, come la presenza di debiti condominiali pregressi. Sebbene l'aggiudicatario sia tenuto per legge (art. 63 disp. att. c.c.) a rispondere solo delle spese dell'anno in corso e di quello precedente all'acquisto, conoscere l'entità del debito totale può essere un indicatore della salute del condominio ed è bene verificare se il regolamento di condominio di natura "contrattuale" preveda regole più stringenti.

In conclusione, analizzare una perizia richiede tempo e, per i non addetti ai lavori, a volte il supporto di un proprio tecnico di fiducia. È un investimento di tempo e risorse che ripaga ampiamente, trasformando l'acquisto in asta da una scommessa a una scelta strategica e consapevole. Leggi anche i precedenti articoli della rubrica: - Cosa sono le esecuzioni immobiliari: guida per debitori e investitori - Le fasi della procedura esecutiva immobiliare: dal pignoramento alla distribuzione del ricavato - I protagonisti dell'asta immobiliare: ruoli e responsabilità - Come partecipare a un'asta immobiliare