

Incanti forzati in Svizzera.

Procedura, svolgimento, rischi. Ciò che devi sapere prima di offrire.

Che cos'è un incanto forzato?

Un incanto forzato è la realizzazione pubblica di un immobile per conto di un creditore. Avviene quando un proprietario non è più in grado di far fronte alla propria ipoteca o ad altri impegni finanziari. Lo svolgimento è disciplinato dalla **legge federale sulla esecuzione e sul fallimento (LEF)**; l'incanto è condotto dal competente ufficio d'esecuzione.

Ogni anno in Svizzera si svolgono circa **600 incanti forzati di immobili**. Le cause frequenti sono il divorzio, una disoccupazione prolungata, la malattia o il fallimento di un'attività indipendente. Tra il primo mancato pagamento e la data dell'incanto trascorrono di norma diversi mesi, spesso anni.

Sono coinvolte quattro parti: il debitore come precedente proprietario, il creditore (spesso una banca), l'ufficio d'esecuzione come organizzatore e autorità di vigilanza, nonché le offerenti e gli offerenti che concorrono per l'aggiudicazione. I prezzi di aggiudicazione si situano spesso al di sotto del valore di stima ufficiale, ma non vi è mai alcuna garanzia.

Come si svolge?

01 Annuncio

L'incanto viene pubblicato almeno un mese prima della data. Inizia così la fase in cui gli interessati possono prepararsi a offrire.

02 Elenco degli oneri e condizioni d'incanto

L'elenco degli oneri riporta tutti i gravami sull'immobile: diritti di pegno immobiliare, servitù ed eventuali rapporti di locazione. Le condizioni d'incanto disciplinano lo svolgimento dell'asta e le modalità dell'aggiudicazione. Entrambi i documenti dovrebbero essere esaminati con attenzione prima di offrire.

03 Visita

L'ufficio d'esecuzione organizza di norma una o due visite ufficiali. Un ulteriore sopralluogo di solito non è possibile e lo stato edilizio può spesso essere valutato solo visivamente. Una perizia edilizia preliminare è l'eccezione.

04 Rapporto di stima

Un perito ufficiale redige il rapporto sul valore venale. È il punto di riferimento più importante per gli offerenti e si situa spesso al di sotto del puro valore di mercato. Non costituisce un limite minimo garantito per il prezzo di aggiudicazione.

05 Deposito della garanzia

Chi intende offrire deposita una garanzia prima dell'incanto. Di regola è pari a circa il 10 per cento del valore di stima, a seconda del cantone e delle condizioni d'incanto. Senza deposito non è possibile offrire.

06 Incanto

L'incanto si svolge pubblicamente sul posto. L'aggiudicazione va a chi offre di più e vincola immediatamente. Il saldo è dovuto entro il termine previsto dalle condizioni d'incanto, di norma 30 giorni. Con l'iscrizione nel registro fondiario la proprietà passa definitivamente.

A cosa devi prestare attenzione.

I contratti di locazione restano di norma in vigore.

Se l'immobile è affittato, subentri nei rapporti di locazione in corso. Un uso proprio non è possibile senz'altro, il legislatore tutela i contratti esistenti. Disdette straordinarie sono possibili, vincolate a termini stretti, e possono far sorgere pretese di indennizzo.

Oneri e servitù passano con l'immobile.

Diritti di passo, diritti di pegno e gravami analoghi possono passare all'acquirente. Quali oneri restano e quali si estinguono con l'aggiudicazione è stabilito dall'elenco degli oneri. Da esaminare con attenzione prima di offrire.

Visita limitata.

Gli appuntamenti sono brevi e lo stato edilizio difficile da valutare. La necessità di ristrutturazioni emerge spesso solo dopo l'aggiudicazione. Un accompagnamento competente alla visita, per esempio un'architetta o un ingegnere civile, può far risparmiare molto denaro.

Il finanziamento deve essere garantito.

Con l'aggiudicazione l'offerta vincola immediatamente. Un'assicurazione della banca dovrebbe essere disponibile prima dell'incanto, altrimenti rischi la perdita della garanzia ed eventuali pretese di risarcimento.

Calcolare i costi supplementari.

Imposta sul trapasso di proprietà, spese notarili ed emolumenti del registro fondiario si aggiungono al prezzo di aggiudicazione, diversi punti percentuali a seconda del cantone. In più eventuali costi di sgombero, ristrutturazione e risanamento. Regola pratica: prevedere dal 5 al 10 per cento oltre il prezzo di aggiudicazione come riserva.

Domande frequenti.

Posso offrire anche online?

In Svizzera gli incanti forzati si svolgono di norma pubblicamente sul posto, presso la sede dell'ufficio d'esecuzione o nel luogo dell'incanto. È richiesta una partecipazione personale; in alternativa può rappresentare una persona munita di procura.

Riavrò la mia garanzia se non ottengo l'aggiudicazione?

Sì. Chi non ottiene l'aggiudicazione riottiene la garanzia dopo l'incanto. In caso di aggiudicazione, essa è computata sul prezzo d'acquisto.

Posso recedere dopo l'aggiudicazione?

No. L'aggiudicazione vincola immediatamente. Chi non versa il saldo perde la garanzia e può inoltre essere tenuto al risarcimento dei danni.

Chi può offrire?

In linea di principio ogni persona maggiorenne e capace di agire. I presupposti sono la garanzia depositata e un documento d'identità valido il giorno dell'incanto.