

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- **NPL e ASTE**
- **La normativa di riferimento**
- **Le competenze richieste**
- **Procedure individuali e procedure concorsuali**
- **Come reperire le informazioni sulle aste**
- **La documentazione necessaria**
- **Come scegliere l'immobile**
- **Come funzionano le aste**
- **Chi può partecipare**
- **Le figure di riferimento**
- **QUESTIONS & ANSWERS**





NPL E ASTE

Il rapporto tra NPL (Non-Performing Loans o crediti deteriorati) e le **aste immobiliari** è strettamente legato alla gestione e al recupero dei crediti non più performanti.

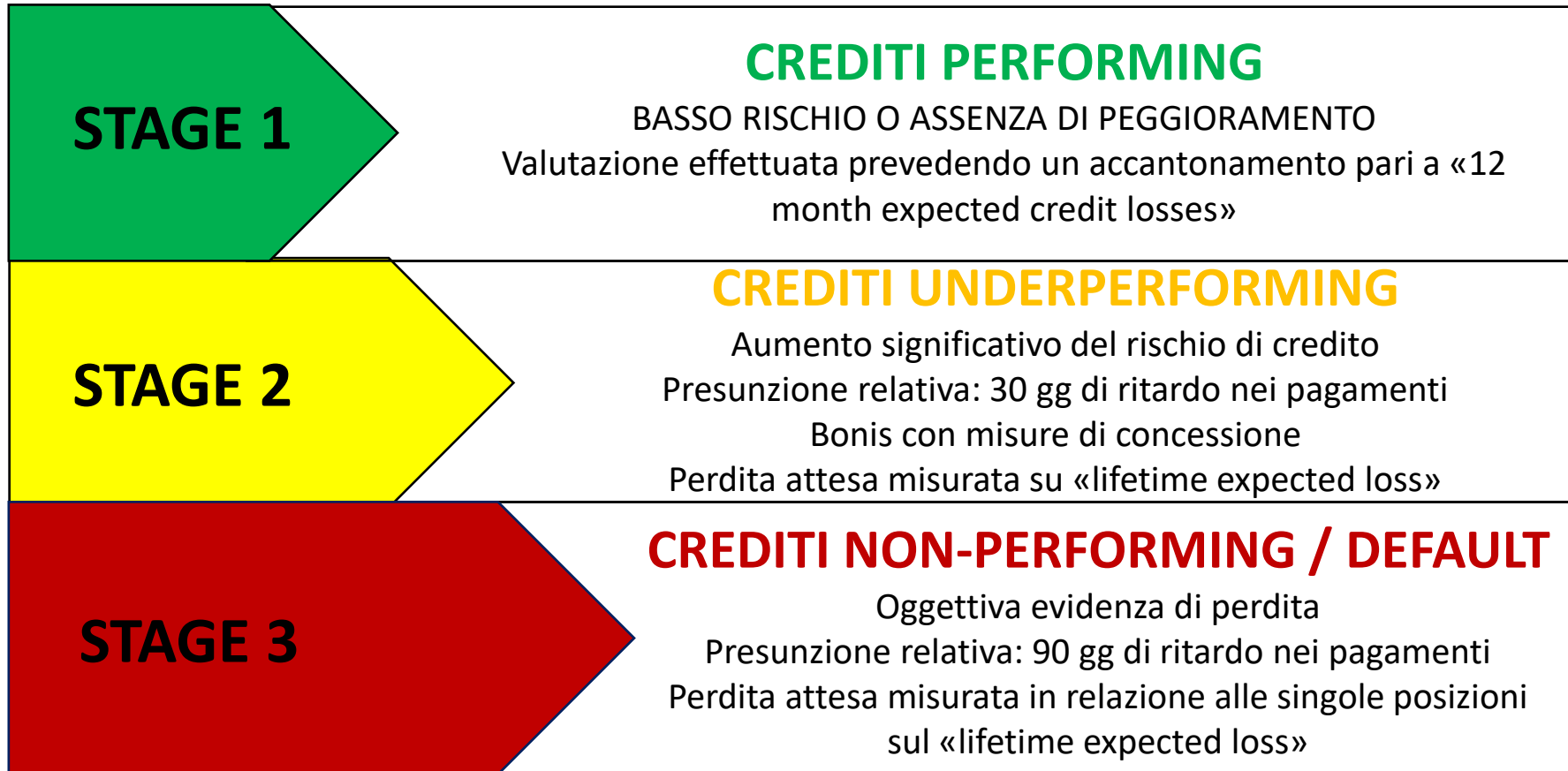
I crediti deteriorati sono prestiti concessi dalle banche a soggetti (privati o aziende) che ad un certo punto non riescono più a rispettare le scadenze di pagamento.

Quando un debitore non è più in grado di ripagare il debito, la banca cerca di recuperare il credito attraverso diversi strumenti, uno dei quali è proprio il ricorso alla vendita forzata dell'immobile.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI



COME FARE LE PREVISIONI? LA CLASSIFICAZIONE DEL CREDITO



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

STAGE 1

STAGE 2

STAGE 3



- **mancati pagamenti o sconfinamenti:** presunzione relativa di 30 giorni senza soglia di rilevanza
- **downgrading significativo** del rating rispetto alla valutazione del merito creditizio in fase di origination
- **cambiamenti nella Past Due** che eccedano un determinato livello
- **iscrizione in una watchlist** list: lista di crediti problematici/ o attribuzione in gestione a un team di monitoraggio dedicato a crediti problematici

- **criterio oggettivo:** il debitore è in arretrato da 90 giorni
- **criterio soggettivo:** la banca giudica improbabile che il debitore adempia integralmente alle sue obbligazioni, senza l'escussione di garanzie, in base a "UTP trigger" definiti dall'EBA, ovvero avvenimenti in cui si presume che il requisito soggettivo sia verificato

LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- **Codice di Procedura Civile** rappresenta la base normativa per le aste immobiliari derivanti dalle procedure esecutive. Le norme relative alla vendita forzata e al pignoramento immobiliare si trovano nel Libro III, Titolo II, Capo II (artt. 483-512).
- **Legge fallimentare / Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (D.Lgs. 14/2019)** disciplina le procedure concorsuali e la gestione delle crisi d'impresa, che spesso sono correlate agli NPL, specialmente quando i debitori sono aziende. In particolare, prevede la possibilità di gestire le insolvenze in modo più efficiente, che può includere la vendita di beni immobiliari in asta per soddisfare i creditori.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

ATTUALMENTE COESISTONO DUE DIVERSI REGIMI NORMATIVI ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Codice di procedura civile PRE e POST RIFORMA CARTABIA
- Le nuove disposizioni in materia di esecuzione forzata introdotte dal d.lgs. 149/2022 (Riforma Cartabia) si applicano ai procedimenti esecutivi iniziati con pignoramento dal 1° marzo 2023
- Dal 26 novembre 2024 è in vigore il D.lgs. 31-10-2024, n. 164, noto come correttivo della riforma Cartabia (si applica a tutti i giudizi Post Cartabia).

PROCEDURE CONCURSUALI

- LEGGE FALLIMENTARE Regio Decreto 1942 n. 267
- NUOVO CODICE DELLA CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA D lgs 2019 n. 14 in vigore dal 15 luglio 2022
 - Istanze presentate sino al 14 luglio 2022 = Legge fallimentare anche se dichiarate nel 2023
 - Istanze presentate dal 15 luglio 2022 = Nuovo Codice della crisi

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA FALLIMENTARE Roma

OLD

FALLIMENTO N. 101/2023

SENT. N. 240/2023 del 13/04/2023

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA FALLIMENTARE Roma ha emesso

SENTENZA

(omissis)

**DICHIARA il fallimento di DELIA COMMERCIALE -SOCIETA A RESPONSABILITA LIMITATA-
SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

ESTRATTO SENTENZA DICHIARATIVA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

IL TRIBUNALE DI LECCO - SEZIONE I CIVILE - in Camera di Consiglio, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

...omissis...

d i c h i a r a

l'apertura della liquidazione giudiziale nei confronti di:

CVS TRADING SRL in liquidazione

C.F. 07066060968

Con sede in Merate, Via Bergamo n. 44

N o m i n a

Giudice Delegato: Dott. Edmondo Tota

Curatore: dott. Filippo Radaelli e Dott.ssa Barbara Lo Bue

AUTORIZZA

NEW

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

QUANDO SI PARLA DI ASTE SI FA RIFERIMENTO AL MERCATO IMMOBILIARE COATTIVO

La vendita coattiva di un immobile è un processo legale in cui un bene immobile viene venduto forzatamente, solitamente tramite un'asta giudiziaria, per soddisfare debiti o obblighi economici non rispettati dal proprietario

Le transazioni immobiliari sono quindi influenzate o guidate da fattori esterni che limitano la libertà di scelta degli acquirenti o dei venditori

In contesti di mercato immobiliare coattivo, i prezzi e le condizioni di vendita potrebbero essere distorti rispetto alle normali dinamiche di mercato a causa di pressioni esterne

Per chi opera in questo mercato sono quindi richieste competenze specifiche

LE COMPETENZE RICHIESTE

Diventare consulente in aste immobiliari, oltre ad una buona conoscenza del **mercato immobiliare** richiede una combinazione di competenze **tecniche, legali e commerciali**.

Questa figura professionale aiuta i clienti a partecipare alle aste immobiliari, valutare le opportunità e gestire tutte le procedure burocratiche e legali associate.

1. Conoscenza delle procedure giudiziarie e delle normative

La consulenza nelle aste immobiliari implica una forte conoscenza della **normativa** che regola il processo di vendita forzata.

- **Diritto processuale civile e fallimentare:** normative che regolano le aste immobiliari, comprese le disposizioni su pignoramenti, esecuzioni forzate e procedure di vendita.
- **Diritto civile/immobiliare:** principi del diritto immobiliare, incluse le questioni legate alla proprietà, alle ipoteche e ai vincoli sugli immobili.
- **Regolamenti delle aste telematiche:** conoscere le piattaforme di aste telematiche e i regolamenti operativi per partecipare online.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

2. Competenze tecniche e di valutazione immobiliare

La capacità di **valutare correttamente il valore** di un immobile per consigliare i clienti su quanto offrire e se un'asta rappresenta un buon affare.

- **Analisi di mercato:** effettuare analisi comparative per determinare il valore di un immobile rispetto ad altri simili sul mercato.
- **Perizie immobiliari:** leggere e interpretare le perizie tecniche che descrivono le condizioni fisiche e giuridiche degli immobili pignorati.
- **Sopralluoghi:** Effettuare sopralluoghi per valutare lo stato fisico dell'immobile e identificare eventuali problematiche strutturali o burocratiche.

3. Competenze commerciali e negoziali

Competenze per consigliare i propri clienti su come partecipare all'asta in modo strategico e ottimizzare il proprio investimento.

- **Gestione delle offerte:** Consigliare i clienti su come gestire le offerte durante l'asta per evitare di pagare un prezzo troppo alto.
- **Strategie d'asta:** Definire le migliori strategie di partecipazione, come l'identificazione del momento giusto per fare un'offerta e quando ritirarsi.
- **Negoziazione:** In alcune circostanze, potrebbe essere necessaria la capacità di negoziare con i creditori o con altri attori coinvolti nel processo di esecuzione.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

4. Conoscenza del mercato immobiliare

Per dare consigli adeguati, è essenziale avere una **conoscenza approfondita del mercato immobiliare** locale e nazionale.

- **Andamento dei prezzi** Conoscere le tendenze dei prezzi immobiliari e i fattori che influenzano la domanda e l'offerta.
- **Segmenti di mercato** Comprendere le dinamiche dei vari segmenti immobiliari (residenziale, commerciale, industriale) e i loro trend.
- **Analisi del rischio:** Valutare i rischi associati all'acquisto di immobili all'asta, come problemi legali o situazioni di difficile vendita.

5. Competenze finanziarie

Comprendere le implicazioni finanziarie e fiscali dell'acquisto di immobili, oltre a saper calcolare i costi associati.

- **Calcolo dei costi:** Essere in grado di calcolare i costi complessivi di partecipazione, inclusi costi di acquisto, imposte, costi di ristrutturazione e eventuali oneri accessori.
- **Pianificazione finanziaria:** Consigliare i clienti sulle modalità di finanziamento.
- **Aspetti fiscali:** Comprendere le implicazioni fiscali legate all'acquisto di un immobile all'asta, come l'imposta di registro e altre tassazioni immobiliari.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

6. Competenze di problem solving e gestione documentale

La gestione delle procedure burocratiche è un compito cruciale.

Il consulente deve essere in grado di risolvere problemi legali e amministrativi che possono emergere.

- **Gestione documentale:** Capacità di raccogliere, verificare e preparare tutta la documentazione necessaria per partecipare all'asta, come visure catastali, certificati di proprietà, e verifica della regolarità urbanistica.
- **Risolvere problematiche giuridiche:** Identificare eventuali problemi legali, come gravami, diritti di terzi o contestazioni di proprietà.
- **Assistenza post-aggiudicazione:** Gestire le procedure successive all'aggiudicazione, come il saldo del prezzo d'acquisto, la cancellazione di eventuali ipoteche o pendenze, e la trascrizione dell'atto di trasferimento.

7. Competenze informatiche e tecnologiche

Dato il crescente uso delle **piattaforme telematiche** per le aste, è importante possedere una buona dimestichezza con le tecnologie digitali

- **Utilizzo delle piattaforme telematiche:** per la gestione delle aste online
- **Ricerca e analisi online:** Capacità di usare strumenti online per cercare immobili in asta e reperire informazioni rilevanti sulle proprietà e le procedure.

8. Capacità comunicative e relazionali

Capacità di **comunicare in modo chiaro** e costruire fiducia con i propri clienti.

- **Ascolto attivo:** Comprendere i bisogni e le aspettative del cliente per offrire soluzioni su misura.
- **Chiarezza nella spiegazione:** Essere in grado di spiegare concetti complessi legati al processo d'asta e alle normative in modo semplice e comprensibile.
- **Costruzione di relazioni:** Mantenere buone relazioni con clienti, istituti finanziari, avvocati e altri attori coinvolti nelle aste.

➤ **Conoscenza approfondita delle normative**

➤ **Capacità di valutare immobili**

➤ **Abilità** nella gestione delle aste telematiche

➤ **Padronanza** delle dinamiche del mercato immobiliare

sono tutte componenti fondamentali per assistere con successo i clienti
nelle aste giudiziarie

QUANDO C'E' UN'ASTA GIUDIZIARIA?

- Le aste giudiziarie si svolgono in un contesto giudiziale e si riferiscono a un procedimento in cui vengono venduti beni per soddisfare un credito, tipicamente a seguito di un'azione legale o di un'ingiunzione di pagamento.
- Avvengono principalmente nell'ambito di procedimenti giudiziari esecutivi o fallimentari.

PERCHE' E' IMPORTANTE CONOSCERE LE PROCEDURE

- Figure di riferimento diverse
- regole differenti
- termini e diritti differenti

Conoscere le differenze tra le procedure significa muoversi con consapevolezza nel contesto giudiziario, evitare errori e cogliere opportunità in modo informato e sicuro

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI



VS



ESECUZIONI IMMOBILIARI

si concentrano sulla realizzazione forzata di
un diritto

su un immobile per soddisfare un debito
verso un preciso creditore

PROCEDURA INDIVIDUALE

Su impulso di un creditore

Solo i creditori ipotecari vengono informati

Riguarda solo il bene pignorato

Obiettivo = la liquidazione del bene

PROCEDURE CONCORSUALI

riguardano l'insolvenza di un
debitore e il processo di
ristrutturazione/liquidazione dei suoi
beni per pagare i creditori in modo
equo

PROCEDURA «COLLETTIVA»

Su impulso di creditore/debitore

Tutti i creditori vengono informati

Coinvolge tutti i beni del debitore

Obiettivo = il soddisfacimento dei
creditori in modo efficace e ordinato

ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Procedure giudiziarie attraverso i quali un creditore può ottenere il pagamento di un **debito attraverso la vendita forzata di beni immobili** di un debitore inadempiente.
- Questo processo avviene solitamente quando un **debitore non è in grado di pagare** un debito garantito da beni immobiliari, ma possono essere avviate anche da creditori che non hanno una garanzia ipotecaria.
- L'**ipoteca** garantisce una priorità nella distribuzione del ricavato dalla vendita dell'immobile, in forza del grado di iscrizione secondo il criterio cronologico.



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

FASI

- Inadempimento del Debitore
- Messa in mora
- Decreto ingiuntivo
- Precetto
- Pignoramento
- Istanza di vendita – Deposito Documentazione Ipocatastale
- Avviso ai creditori iscritti
- Nomina Custode - Nomina CTU
- Nomina professionista delegato
- Deposito CTU
- Aste
- Aggiudicazione / Assegnazione
- Decreto di trasferimento
- Ripartizione somme
- Chiusura



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

SUDDIVISIONE DEI COMPITI

- Messa in mora
- Decreto ingiuntivo
- Precetto
- Pignoramento
- Istanza di vendita – DCAT
- Avviso ai creditori iscritti

**CREDITORE
PROCEDENTE**

- Nomina Custode
- Nomina CTU – Deposito CTU
- Nomina professionista delegato
- Decreto di trasferimento

GIUDICE

- Aste
- Aggiudicazione
- Ripartizione somme
- Chiusura

DELEGATO

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

TIMELIFE DAL PIGNORAMENTO ALL'UDIENZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA

DALLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	DOPO ENTRO	DA DCAT	ENTRO	ENTRO	ENTRO
	10 GG 45 GG		15 GG	30 GG	90 GG
	ISTANZA DI VENDITA		NOMINA CUSTODE	DEPOSITO PRECISAZIONE CREDITI	UDIENZA CP - osservazioni circa modo/tempi di vendita - opposizione agli atti esecutivi
	DEPOSITO DOC IPOCATASTALE		NOMINA CTU		
			FISSA UDIENZA CP		
		NON OLTRE 30 GG PRIMA DELLA CP	NON OLTRE 10 GG PRIMA DELLA CP		
		NOTIFICA DELLA CTU	ISTANZA PER VENDITA DIRETTA		
			ENTRO 5 GG PRIMA DELLA CP		
			NOTIFICA ISTANZA E PROPOSTA		



AprilACADEMY
Formazione Giuridica Accreditata

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

PROCEDURE CONCORDSUALI

- Procedure giudiziarie e NON, finalizzate a soddisfare i creditori non necessariamente attraverso la liquidazione dei beni del creditore
- Questo processo avviene solitamente quando un soggetto si trova in **grave difficoltà economica e finanziaria o è in stato di insolvenza**
- **Tutti i creditori** vengono chiamati a partecipare alla procedura e concorrono in forza del tipo di privilegio che possiedono o meno
- L'ipoteca garantisce una priorità nella distribuzione del ricavato dalla vendita , in forza del grado di iscrizione secondo il criterio cronologico
- Deve essere rigorosamente rispettata la **PAR CONDICIUM CREDITORUM**
- Eventuali accordi sono soggetti a regole ben precise



PROCEDURE CONCORDSUALI

1. Fallimento ora Liquidazione Giudiziale
2. Concordato Preventivo
3. Liquidazione Coatta Amministrativa
4. Amministrazione Straordinaria
5. Accordo di Ristrutturazione dei Debiti
6. Procedura di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento
7. Piani di Risanamento

STORICAMENTE LA PROCEDURA CHE RICORRE MAGGIORMENTE ALLE ASTE È IL FALLIMENTO

La riforma introdotta dal d.l. 82/2015 ha imposto anche per il concordato preventivo il principio irrinunciabile della vendita competitiva, per garantire la cessione al miglior offerente.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Sostituisce il termine FALLIMENTO

FASI SOSTANZIALI

Ricorso per la dichiarazione di fallimento: Iniziativa del creditore o debitore, valutazione dello stato di insolvenza, sentenza dichiarativa di fallimento.

Notifiche e pubblicazione: Comunicazione ai creditori e pubblicazione della sentenza

Nomina e attività del curatore fallimentare: Inventario dei beni, relazione iniziale, gestione del patrimonio

Accertamento del passivo: Presentazione delle domande di credito, formazione dello stato passivo, udienza di verifica

Liquidazione dell'attivo: Vendita dei beni e distribuzione ai creditori.

Chiusura del fallimento: Ripartizione finale, eventuale esdebitazione, chiusura.

Azioni di responsabilità: Contro amministratori o soci per eventuali danni patrimoniali

DURATA MEDIA

6 anni

Il nuovo CCII prevede una durata massima di 5 anni (7 max in casi eccezionali)

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO

Massiccio ingresso delle procedure del codice di rito quali:

- contenuto della perizia di stima
- **obbligatorietà delle vendite telematiche**
- ammissibilità dell'offerta inferiore di non oltre il 75% del prezzo base
- 1° esperimento di vendita entro 12 mesi dalla dichiarazione di LG
- fissazione di almeno 3 esperimenti all'anno
- ordine di liberazione dell'immobile

MODALITÀ DELLE VENDITE

Le vendite e gli altri atti di liquidazione posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione sono effettuati dal curatore tramite procedure competitive anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate, salvo il caso di beni di modesto valore, da parte di operatori esperti, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Consentito il ricorso alla **vendita a trattativa privata** in via del tutto residuale, dovrà essere specificamente giustificato da peculiari esigenze della procedura e dunque tendenzialmente ammesso nella sola ipotesi:

- di beni di scarso valore, in cui, in una valutazione benefici/costi appaiono prevalenti ragioni di economia e speditezza della procedura;
- in situazioni di eccezionale urgenza ex art. 104-ter L.fall. in cui l'esigenza di celerità possa giustificare la deroga all'ordinario sistema, quando cioè dal ritardo possa derivare pregiudizio all'interesse dei creditori.

Cass. 14.10.2008 n.25136:

*«Questa Corte ha più volte affermato che la L. Fall., art. 107, **non consente la vendita di un bene immobile a trattativa privata, ma solo l'alienazione nelle forme della vendita forzata**, con o senza incanto, che si concludono col decreto di trasferimento del bene, onde è nulla, per contrasto con una norma imperativa, la vendita a trattativa privata ed è illegittimo il provvedimento del giudice delegato che autorizzi una vendita non pienamente corrispondente ad uno dei due tipi, con o senza incanto, espressamente previsti e disciplinati dalla succitata norma»*

Cass. 3624/04; n. 5751/93; Cass. 4584/99; Cass. civ. 23.12.2016 n.26954

CONCORDATO PREVENTIVO

Procedura concorsuale finalizzata ad evitare il fallimento dell'impresa che si trovi in stato di crisi economica.

La procedura si sostanzia in un accordo tra il debitore ed i creditori, in forza del quale il primo si obbliga a pagare i propri debiti, proponendo un piano ai creditori che può prevedere:

- ristrutturazione dei debiti e soddisfazione dei crediti in qualunque forma;
- attribuzione ad un assuntore delle attività delle imprese interessate dalla proposta (soggetto che si occupa dell'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dalla procedura di concordato, gestendo l'impresa e utilizzando i ricavi per il saldo dei debiti in essere);
- suddivisione in classi dei creditori, secondo la posizione giuridica di ciascuna ed interessi economici omogenei;
- trattamenti differenziati tra creditori appartenenti a classi diverse (creditori privilegiati e creditori chirografari)

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

FASI DEL CONCORDATO

1. **Domanda di ammissione** al tribunale
2. **Giudizio di ammissione:** accertata la presenza dei requisiti, il tribunale dichiara aperta la procedura di concordato preventivo:
 - delegare un giudice alla procedura
 - nomina il commissario giudiziale
 - convocare tutti i creditori
3. **Votazione della proposta di concordato:** adunanza dei creditori ad una udienza presieduta dal commissario giudiziale, In cui gli stessi sono chiamati ad esprimere il voto sulla proposta di concordato.
4. **Omologazione:** se la proposta è approvata dai creditori con la relativa maggioranza prevista, si apre la fase di omologazione che deve terminare entro 6 mesi dalla presentazione della domanda. Il Tribunale è chiamato a verificare la regolarità della procedura e la “legittimità” dell'utilizzo dello strumento concordatario in alternativa al fallimento
5. **Esecuzione:** liquidatorio - in continuità aziendale

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

La liquidazione coatta amministrativa è una procedura concorsuale speciale prevista per determinati soggetti, come:

- banche
- assicurazioni
- cooperative
- altre imprese sottoposte a vigilanza pubblica

A differenza del fallimento, questa procedura è gestita prevalentemente da autorità amministrative (come il Ministero o le Autorità di vigilanza), e non dal tribunale.

Il commissario liquidatore procede alla liquidazione del patrimonio dell'impresa, cioè alla vendita dei beni mobili, immobili e dei crediti.

Le **modalità di vendita possono variare**, e si procede attraverso aste pubbliche o trattative private, previa autorizzazione dell'autorità di vigilanza.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

RAPPORTO TRA PROCEDURE CONCURSUALI E ESECUCIONI IMMOBILIARI

Le procedure concorsuali interrompono tutte le procedure esecutive immobiliari in corso.

Le azioni esecutive avviate dopo il fallimento sono improcedibili, mentre quelle già pendenti alla data della relativa declaratoria divengono improseguibili, salvo il curatore non ritenga di subentrarvi.

ECCEZIONI

sono aggredibili individualmente:

- ✓ i beni che il curatore abbia ritenuto di non acquisire all'attivo e quelli che abbia rinunciato a liquidare per manifesta sconvenienza;
- ✓ i beni sopravvenuti in capo al fallito in costanza di procedura fallimentare, alla cui acquisizione alla massa la curatela, del pari, abdichi in ragione del maggiore impatto dei costi di acquisto e conservazione rispetto al presumibile valore di realizzo
- ✓ i beni a garanzia di crediti originati da mutui fondiari

COME REPERIRE LE INFORMAZIONI SULLE ASTE

Oggi reperire informazioni sulle aste giudiziarie è molto più semplice rispetto al passato poiché tutto è **digitalizzato e accessibile online**

In caso di espropriazione di beni immobili, la **legge 14 maggio 2005, n. 80** prevede la **pubblicazione in siti internet dedicati alle aste giudiziarie**:

- dell'**avviso** di cui al primo comma dell'art. 490 c.p.c.
- dell'**ordinanza** del giudice
- della **relazione di stima** ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. cpc

Il **decreto ministeriale 31 ottobre 2006** ha stabilito i criteri e le modalità con cui individuare i siti internet, i requisiti tecnici, i requisiti professionali e di onorabilità dei soggetti che li gestiscono.



Ministero della Giustizia

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Con provvedimento 2 aprile 2009, «*Istituzione dell'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali e del registro nel quale dovranno essere conservati i decreti di ammissione delle società e degli istituti autorizzati*», sono stati creati:

- l'elenco dei **siti internet gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali e tecnici** previsti dagli artt.3 e 4 del decreto 31.10.2006 (riportati nella **Sezione A**)
- l'elenco dei siti internet gestiti dagli istituti abilitati alla pubblicità dei beni mobili di cui al comma 5 dell'art. 2 del d.m. 31 ottobre 2006 (riportati nella **Sezione B**)
- il registro nel quale dovranno essere conservati i decreti di ammissione delle società che hanno presentato domanda ai fini dell'inserimento nelle sezioni A e B dell'elenco e i decreti di diniego e cancellazione.

https://www.giustizia.it/giustizia/page/it/siti_web_aste_giudiziarie#

L'elenco è tenuto presso il Dipartimento per gli affari di giustizia, direzione generale degli affari interni

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

OBIETTIVO

- **Migliorare la Trasparenza:** Assicurarsi che tutte le informazioni pertinenti siano condivise in modo chiaro e accessibile per tutti i partecipanti, riducendo l'asimmetria informativa e aumentando la fiducia nell'asta.
- **Ottimizzare la Competitività:** Garantire che il maggior numero possibile di potenziali acquirenti sia attratto dall'asta e possa parteciparvi, creando una competizione più sana e spesso incrementando i prezzi finali a vantaggio:
 - dei creditori poichè maggiore è il credito che viene soddisfatto
 - dei debitori poichè riduce l'esposizione debitoria



COSA PUOI TROVARE?

- Tipo di bene (immobili, terreni, veicoli, oggetti, aziende...)
- Regione / Provincia / Comune
- Prezzo base d'asta/offerta minima
- Data dell'asta
- Stato dell'asta (in corso, aggiudicata, sospesa)
- Perizia dell'immobile (con foto, planimetrie e valore di stima)
- Avviso di vendita (con modalità di partecipazione)
- Ordinanza di vendita
- Contatti del delegato alla vendita/custode



Portale delle Vendite Pubbliche

IL PORTALE DEGLI ANNUNCI DI VENDITA

È il sito ufficiale del Ministero della Giustizia per la pubblicazione degli avvisi di vendita

È obbligatorio per legge che tutti gli avvisi di vendita siano pubblicati su questo portale

Il Portale delle Vendite Pubbliche è raggiungibile ai seguenti indirizzi:

- <https://pvp.giustizia.it>
- <https://venditepubbliche.giustizia.it>
- <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI



Portale delle Vendite Pubbliche

Il sito ufficiale può rimandare ad altri siti e permettere una maggiore diffusione dell'informazione.

Alcuni portali di aste sono molto noti e frequentati da potenziali acquirenti, aumentando così la partecipazione e la concorrenza per i beni messi in vendita

Pubblicato anche in

<https://www.astegiudiziarie.it>

<https://www.asteanunci.it>

<https://www.fallcoaste.it>

<https://www.casa.it>

<https://www.idealista.it>

<https://www.tribunale.roma.it>

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

 Immobili

 Mobili

 Valori/Crediti

 Aziende

... Altro



Portale delle Vendite Pubbliche

RICERCA

Categoria

Tutte le categorie

Tipologia

Tutte le tipologie

Ricerca per:

☒ Raggio d'azione

☐ Ricerca Geografica

Cerca un indirizzo

Cerca un indirizzo

Raggio d'azione (Km)

25

Tribunale

Seleziona Tribunale

Procedura

N°

Anno procedura

Anno procedura

Prezzo base d'asta €

Da

Prezzo base d'asta €

a

N° Inserzione

Cerca per N° Inserzione

Ricerca libera

Ricerca nella descrizione del bene

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI



Portale delle Vendite Pubbliche

Il Portale si compone:

- **di un'area pubblica** a cui si accede senza l'impiego di apposite credenziali, per:
 - la ricerca e la visualizzazione delle inserzioni
 - la consultazione della normativa
 - la visualizzazione dei Tribunali e dei rispettivi annunci
 - la lettura delle notizie

**E' possibile richiedere una visita dell'immobile
al custode nominato dal Giudice**

Prenota visita 

In questa area del Portale il cittadino può **isciversi a un servizio per la ricezione degli avvisi di vendita di suo interesse** tramite la funzionalità "Iscrizione Newsletter"

- **di un'area riservata** a cui si accede previa identificazione informatica che permette agli utenti autorizzati di entrare nell'area di back-office del Portale e utilizzare le funzionalità e i servizi disponibili

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI



Ministero della Giustizia

 ADN

 SPID

 CIE

 CNS

Accedere con le credenziali ADN (Active Directory Nazionale) che il personale del Ministero utilizza per l'accesso alle risorse come la posta elettronica, servizi internet, teams etc. Un esempio di inserimento delle credenziali di accesso è nome.cognome@giustizia.it

ENTRA CON ADN

SPID, il **Sistema Pubblico di Identità Digitale**, è il sistema di accesso che consente di utilizzare, con un'identità digitale unica, i servizi online della Pubblica Amministrazione e dei privati accreditati. Se sei già in possesso di un'identità digitale, accedi con le credenziali del tuo gestore. Se non hai ancora un'identità digitale, richiedila ad uno dei gestori.



ENTRA CON SPID

ACCESSO ALL'AREA RISERVATA

La **Carta di Identità Elettronica (CIE)** è il documento personale che attesta l'identità del cittadino. Dotata di microprocessore, oltre a comprovare l'identità personale, permette l'accesso ai servizi digitali della Pubblica Amministrazione.



Entra con CIE

La **Carta Nazionale dei Servizi (CNS)** è una smart card che contiene un "certificato digitale" di autenticazione personale, utile per accedere ai servizi online della Pubblica Amministrazione.



Accedi con CNS

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI



Portale delle Vendite Pubbliche

Accedi in qualità di

Custode

Soggetto legittimato alla pubblicazione

Gestore Vendite/Siti Pubblicità

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI



Si ricorda che chi procede alla pubblicazione degli avvisi di vendita è tenuto a adottare tutte le misure necessarie per rimuovere dalla documentazione allegata le generalità e gli altri dati identificativi delle persone fisiche cui appartengono i beni oggetto dell'asta, o dei soggetti terzi a qualsiasi titolo citati all'interno della procedura.

L'utente s'impegna al rispetto delle informazioni minime e misure di conformità agli obblighi in tema di protezione dei dati personali, sanciti dalla vigente disciplina (Reg. UE 2016/679, d.lgs. 196/2003).

Accettando il presente disclaimer e proseguendo nella fase di inserimento, il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy, assumendosi ogni correlativa ed esclusiva responsabilità derivante dalla mancata o incompleta attuazione delle suddette misure di protezione.

La presente informativa vale sin d'ora quale esonero di responsabilità per l'amministrazione della Giustizia ed i relativi servizi, in caso di danni, anche indiretti o accidentali, causati da omissioni o negligenze imputabili ai soggetti legittimati alla pubblicazione ed agli operatori da questi autorizzati.



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Allegati

ESEMPIO



delega 2024.pdf

569.62 KB



Scarica documento



AVVISO DI VENDITA 89...

238.37 KB



Scarica documento



CTU da pubblicare.pdf

781.55 KB



Scarica documento



foto1.jpg

313.69 KB



Scarica documento



planimetria.PDF

373.71 KB



Scarica documento



ODD.pdf

428.94 KB



Scarica documento



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Gestore Vendite/Siti Pubblicità

Primo accreditamento Sito/Gestore

Ricerca Richieste Accredittamento

Data inizio periodo

gg/mm/aaaa



Data fine periodo

gg/mm/aaaa



Tipologia

Seleziona la tipologia



Codice Sito

Inserisci il codice

Descrizione Sito

Inserisci una descrizione

Stato richiesta

Seleziona lo stato della richiesta



LA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA RELAZIONE NOTARILE

La certificazione ipocatastale o relazione notarile ipocatastale è un documento redatto da un notaio che ha lo scopo di fornire una descrizione dettagliata della situazione giuridica dell'immobile pignorato, nel ventennio che precede.

E' prevista dall'art. 567 c.p.c., e fa parte della documentazione necessaria per avviare la procedura di vendita forzata di un bene immobile.

CONTENUTO

➤ **Accertamento pregiudizievoli**

Verifica delle eventuali iscrizioni ipotecarie o gravami che gravano sull'immobile. In questa parte, il notaio esamina la Conservatoria dei Registri Immobiliari per controllare:

- Iscrizioni di ipoteche
- Pignoramenti precedenti
- Sequestri

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

➤ **Accertamento catastale**

Verifica della situazione catastale dell'immobile.

- esatta identificazione dell'immobile, mediante i dati catastali (foglio, particella, subalterno, ecc.)
- conformità tra lo stato di fatto dell'immobile e le risultanze catastali
- eventuale presenza di irregolarità catastali o difformità

➤ **Accertamento proprietà**

Verifica dell'effettiva titolarità del bene.

- passaggi di proprietà
- corretta intestazione
- continuità delle trascrizioni

FINALITÀ

Garantire che la vendita forzata avvenga in modo trasparente, legalmente corretto e con piena consapevolezza delle condizioni giuridiche dell'immobile in oggetto.

Le informazioni vengono recepite nella consulenza tecnica del perito immobiliare nominato dal giudice.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)

Oggetto:

Pignoramento trascritto il [REDACTED] al n [REDACTED] di formalità

Elenco immobili:

Comune [REDACTED] VIA [REDACTED]

Catasto Fabbricati:

= NCEU Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED] P/3 cat.A/2 cl.1 vani 7 Rendita € 578,43

= NCEU Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED] PS1 cat.C/6 cl.2 mq 16 Rendita € 25,62

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

PROVENIENZA VENTENNALE:

-Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. [REDACTED]

[REDACTED] Notaio in [REDACTED] del [REDACTED] rep [REDACTED] trascritto

presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] al n [REDACTED] di formalità; **Favore:** [REDACTED] nato in [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **Contro:** [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] p il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED] esaminati i documenti e consultati i Registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED]

DICHIARA

In base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano **essere** di proprietà di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; e ; e che a tutto il 13/09/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

ad eccezione delle seguenti formalità:

-Ipoteca volontaria n. [REDACTED] del [REDACTED] Favore: [REDACTED]

[REDACTED];

Contro: [REDACTED] /1075 per € 212.500,00 capitale €

141.700,00, durata anni 30 derivante da mutuo fondiario, [REDACTED]

[REDACTED] /1075 per € 212.500,00 capitale €

-Pignoramento Immobiliare n.34759 del 12/09/2024 Favore: [REDACTED]

sede [REDACTED]

[REDACTED]; Contro: [REDACTED]

ORDINANZA DI VENDITA

Provvedimento con cui **il giudice dell'esecuzione:**

- **ordina la vendita dell'immobile all'asta**
- **stabilisce le condizioni**
- **nomina il professionista delegato alla vendita**

CONTENUTO ex art 569 cpc

- fissa un termine non inferiore a 90 giorni, e non superiore a 120, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto
- stabilisce:
 - ✓ le modalità con cui deve essere prestata la **cauzione**
 - ✓ se la vendita è fatta in uno o più **lotti**
 - ✓ il **prezzo base** determinato a norma dell'articolo 568
 - ✓ **l'offerta minima**
 - ✓ il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il **saldo prezzo** dev'essere depositato, con le modalità del deposito
 - ✓ fissa, al giorno successivo alla scadenza del termine, l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a 12 mesi quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione
- **stabilisce**, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, **siano effettuati con modalità telematiche**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice
- fissa il termine entro il quale essa deve essere notificata, a cura del creditore che ha chiesto la vendita o di un altro autorizzato, ai creditori di cui all'articolo 498 che non sono comparsi

PERCHÉ È IMPORTANTE LEGGERE L'ORDINANZA DI VENDITA?

- **unico provvedimento**, tra quelli scaricabili, **emesso dal giudice** che contiene tutti i dettagli della vendita
- **per verificare se ci siano differenze tra quanto in essa riportato e quanto riportato nell'avviso di vendita**

DELEGA AL NOTAIO

EXAMPLE

- *Dispone che gestore della vendita telematica sia la società astalegale s.P.A. A mezzo piattaforma spazioaste.it*
- *Ordina al creditore procedente o al creditore ipotecario di primo grado se presente di versare al delegato il fondo spese e dispone delle modalità per eventuali integrazioni*
- ***Dispone le attività che devono essere compiute dal professionista delegato:***
 - ✓ *Controllo della effettiva titolarità dei beni e conformità rispetto ai documenti prodotti nella procedura*
 - ✓ *nei giorni immediatamente precedenti la vendita, effettuare visure ipotecarie aggiornate onde verificare se sull'immobile vi siano trascrizioni pregiudizievoli, controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della loro regolarità edilizia ed urbanistica ai sensi della vigente normativa, della destinazione urbanistica*
 - ✓ *aprire presso un istituto di credito di sua fiducia un conto corrente intestato alla procedura*
 - ✓ *formare l'avviso di vendita e fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei lotti pignorati*

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

EXAMPLE

- ✓ *alla ricezione delle buste contenenti le offerte*
- ✓ *a prendere cognizione delle offerte o all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata*
- ✓ *a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi alla normativa*
- ✓ *all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente*
- ✓ *a redigere il verbale dell'udienza*
- ✓ *a verificare le intenzioni dell'aggiudicatario in relazione all'attuazione dell'ordine di liberazione*
- ✓ *a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti immediatamente dopo la gara*
- ✓ *a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, il termine finale per il pagamento e le coordinate bancarie del cc intestato alla procedura, avvisandolo che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo*
- ✓ *a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione, delle spese...*

- ✓ *a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione*
- ✓ *a predisporre - previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile - bozza del decreto di trasferimento redatta in conformità al modulo fornito*
- ✓ *a formare un progetto di distribuzione*
- ✓ *a fissare la comparizione delle parti avanti a sé*
- ✓ *a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione*
- ✓ *nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al Giudice*
- ✓ *una volta approvato il progetto di distribuzione senza contestazioni, a depositare entro il giorno successivo il verbale dell'udienza di approvazione, attendere 20 giorni dalla comunicazione del visto e della dichiarazione di esecutività del Giudice ed effettuare i pagamenti entro i successivi 7 giorni*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulenza Tecnica d'Ufficio: è una perizia redatta da un consulente tecnico nominato dal giudice, per valutare e descrivere l'immobile determinando il valore di mercato e verificando della regolarità tecnica e giuridica del bene.

FINALITÀ

La CTU è fondamentale in un'esecuzione immobiliare per garantire una vendita trasparente e corretta. Gli obiettivi principali sono:

- **Determinare il prezzo base d'asta**

Il giudice utilizza la stima fornita dalla CTU per stabilire il valore dell'immobile, che costituirà il prezzo base nelle vendite all'asta

- **Fornire informazioni dettagliate agli acquirenti**

La perizia permette ai potenziali acquirenti di conoscere in dettaglio l'immobile e i suoi eventuali problemi (occupazione, irregolarità edilizie, ecc.), consentendo loro di fare un'offerta consapevole

- **Prevenire problemi legali**

La verifica della conformità edilizia e catastale aiuta a prevenire controversie future legate alla regolarità dell'immobile

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO CONTENUTO

Descrizione dettagliata dell'immobile

- Dimensioni, stato di conservazione, ubicazione e caratteristiche principali (superficie, numero di vani, ecc.).
- Destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, ecc.).

Valutazione del valore di mercato

- La stima del valore commerciale dell'immobile, calcolata in base ai prezzi di mercato nella zona in cui è situato.
- Eventuali fattori che possano influire sul prezzo, come la posizione geografica, le condizioni strutturali o la destinazione urbanistica.

Verifica della conformità edilizia e catastale

- Accertamento della conformità urbanistica: la verifica se l'immobile è conforme alle normative edilizie e urbanistiche vigenti
- Verifica della conformità catastale: la corrispondenza tra la descrizione dell'immobile nei documenti catastali e lo stato reale dell'immobile.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO CONTENUTO

Verifica di eventuali abusi edilizi

- Identificazione di eventuali irregolarità edilizie o costruzioni abusive, con l'indicazione delle possibili soluzioni, come la sanatoria o la demolizione.

Gravami e vincoli sull'immobile

- Analisi di eventuali gravami (ipoteche, servitù, ecc.) e vincoli che possono incidere sul valore o la commerciabilità del bene.

Occupazione dell'immobile

- Verifica della situazione di fatto dell'immobile, cioè se è occupato dal debitore o da terzi, e con quale titolo (locazione, comodato, ecc.). Questo può incidere sul valore di mercato, poiché l'acquirente potrebbe dover intraprendere azioni legali per liberare l'immobile.

AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita d'asta immobiliare è un documento fondamentale nel contesto delle esecuzioni immobiliari, che contiene **tutte le informazioni necessarie per permettere ai potenziali acquirenti di partecipare all'asta** e di valutare l'acquisto dell'immobile.

Viene redatto dal professionista delegato e pubblicato su diverse piattaforme, come siti internet autorizzati (ad esempio, il portale delle vendite pubbliche), bacheche del tribunale e altre modalità stabilite dalla legge, per garantire la massima trasparenza e diffusione.

Include diverse informazioni essenziali e dettagliate, volte a descriver:

- ✓ l'immobile
- ✓ i termini della vendita
- ✓ le modalità di partecipazione all'asta.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA FINALITA'

Descrizione dettagliata dell'immobile

- Tipologia (appartamento, villa, negozio, capannone, ecc.), ubicazione, superficie, numero di vani e accessori.

Indirizzo, comprensivo di dati catastali

- Individuazione precisa dell'immobile specie in caso di più lotti

Destinazione d'uso (abitazione, ufficio, negozio, ecc.)

Stato di occupazione

- Se libero o occupato, e con quale titolo (ad esempio, in locazione o in comodato). Se occupato, viene specificato se è prevista la liberazione e in che termini

Conformità edilizia e catastale

- Eventuali irregolarità edilizie o difformità catastali rilevate nella perizia o nella documentazione esaminata.

Condizioni dell'immobile

- Stato di conservazione (da ristrutturare, in buone condizioni, ecc.).

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA CONTENUTO

Valore dell'immobile e prezzo base

- **Valore di stima dell'immobile**, determinato tramite la consulenza tecnica d'ufficio (CTU) o altra perizia.
- **Prezzo base d'asta**: importo da cui parte la gara.
- **Ribasso del prezzo** (se si tratta di una vendita successiva a una precedente asta deserta).

Modalità di vendita

- **Tipologia di vendita**: può essere una vendita senza incanto (in cui si presentano offerte in busta chiusa) o con incanto (asta pubblica con rilanci).
- **Luogo, data e orario** della vendita: indicazione della sede del tribunale o dell'eventuale piattaforma telematica per le vendite online.
- **Termine per la presentazione delle offerte**: data entro cui i potenziali acquirenti devono presentare la loro offerta.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA CONTENUTO

Offerte e cauzione

- **Modalità di presentazione delle offerte:** descrizione di come devono essere presentate le offerte, sia per le vendite tradizionali (in busta chiusa presso il tribunale) che per quelle telematiche (tramite portali dedicati).
- **Cauzione richiesta:** indicazione della percentuale o somma che deve essere versata come cauzione, solitamente il 10% del prezzo base o dell'offerta. La cauzione è necessaria per partecipare all'asta e garantire la serietà dell'offerta.
- **Modalità di versamento della cauzione:** bonifico bancario o altra forma di pagamento, con dettagli su intestazione e coordinate bancarie.

Condizioni di pagamento

- **Saldo prezzo:** indicazione del termine entro cui l'aggiudicatario deve versare il prezzo di aggiudicazione dell'immobile, solitamente entro 60-90 giorni dalla chiusura dell'asta.
- **Spese a carico dell'aggiudicatario:** eventuali imposte, costi notarili, e altre spese connesse alla vendita, come quelle per la cancellazione delle ipoteche o dei gravami.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA CONTENUTO

Informazioni sui gravami e sui vincoli

- **Gravami sull'immobile:** eventuali ipoteche, pignoramenti, servitù o altri vincoli che gravano sul bene, se presenti, e se questi saranno cancellati o meno in seguito alla vendita.
- **Vincoli urbanistici o edilizi:** eventuali restrizioni legate a normative urbanistiche o edilizie.

Visite all'immobile

- **Modalità di accesso per visionare l'immobile:** indicazioni su come e quando è possibile visitare l'immobile, previo appuntamento, spesso tramite il custode giudiziario.

Ulteriori documenti a disposizione

- **Perizia di stima:** l'avviso di vendita solitamente fa riferimento alla **perizia tecnica** redatta dal CTU, che contiene maggiori dettagli sull'immobile, e che può essere visionata dai potenziali acquirenti.
- **Certificazione energetica** (se disponibile).
- Altri eventuali documenti legali o tecnici disponibili presso il tribunale o online.

AVVISO DI VENDITA CONTENUTO

Informazioni sul custode giudiziario

- Il nome e i contatti del **custode giudiziario** incaricato della gestione dell'immobile fino alla vendita. Il custode è spesso la persona di riferimento per le visite all'immobile.

Esclusione di garanzie

- **Clausola di vendita senza garanzia:** specifica che la vendita è fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile al momento della vendita, escludendo la garanzia per vizi, difetti o problematiche di altro tipo. È il cosiddetto principio di "visto e piaciuto".

EXAMPLE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

- *La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;*
- *La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento;*
- *eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;*
- *la vendita forzata non è soggetta alla norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali **vizi**, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, **oneri** di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, **spese condominiali** dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.*

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- *L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge. **Altre trascrizioni che siano trascritte sull'immobile ed indicate nella perizia di stima non potranno essere ordinate di cancellazione nel decreto di trasferimento.***
- *Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.*
- *Se occupato dal debitore e da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario e a spese della procedura.*
- *Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.*
- *Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà, verranno indicate all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, anche in base alla tipologia di acquisto.*

EXAMPLE

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA IMPLICA:

- *la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;*
- *l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente **avviso**, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;*
- *la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.*

La **pubblicità** sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

1. *pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;*
2. *pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.kijiji.it, www.fallcoaste.it.*

EXAMPLE



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

AVVISO DI VENDITA

- **Descrizione dei beni:** *i beni sono meglio descritti nella documentazione di analisi e di stima pubblicata in allegato, che deve essere consultata dall'offerente in tutte le sue parti, ai quali documenti tutti si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne le caratteristiche interne ed esterne, l'esatta ubicazione e l'individuazione catastale, i titoli di provenienza, la conformità urbanistica e catastale, lo stato di possesso nonché la presenza di difformità e l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.*
- *La descrizione degli immobili riportata nella tabella in calce è valida salvo errori ed omissioni di trascrizione dei dati catastali.*
- *Valgono sempre ed in qualsiasi caso gli estremi catastali riportati nelle varie parti della perizia allegata, cui si fa ovviamente riferimento e rimando.*
- *Gli immobili sono venduti come "visti e piaciuti" e saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui versano, con tutti i relativi oneri, diritti ed obblighi di legge.*

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- *La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento.*
- *La vendita ha natura di vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi di fabbricazione o mancanza di qualità, ragione per cui l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità degli immobili venduti, non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, né la vendita potrà essere revocata per alcun motivo.*
- *Con la presentazione della stessa, gli offerenti dichiarano implicitamente di aver letto e compreso la documentazione descrittiva di analisi e di stima pubblicata in allegato e che deve essere consultata dall'offerente in tutte le sue parti, ed ai quali documenti tutti si fa espresso rinvio, anche per ciò che concerne le caratteristiche interne ed esterne, l'esatta ubicazione, l'individuazione catastale, i titoli di provenienza, la conformità urbanistica e catastale, lo stato di possesso nonché per la presenza di difformità e l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Gli offerenti dichiarano altresì di accettare le condizioni di cui al presente bando.*

EXAMPLE

COME SCEGLIERE L'IMMOBILE

VALUTARE LA CONVENIENZA ECONOMICA

- **Valore di mercato:** È importante confrontare il prezzo base d'asta con i prezzi di mercato per immobili simili nella stessa zona, potrebbero essere più convenienti. La valutazione serve anche per stabilire l'offerta massima da avanzare.
- **Costi aggiuntivi:** Considerare i costi che potrebbero aggiungersi al prezzo di aggiudicazione quali lavori di ristrutturazione, sanatorie, spese legali, tasse di trasferimento ed eventuali spese condominiali arretrate.
- **Immobili occupati:** A volte l'immobile potrebbe essere ancora abitato dagli ex proprietari o da inquilini. Necessario gestire la liberazione.
- **Vizi nascosti:** Non sempre è possibile visitare l'immobile prima dell'asta. Potrebbero esserci problemi strutturali o difetti non segnalati e non sanabili.

PREDISPORRE UN BUSINESS PLAN

Per valutare la convenienza economica è opportuno predisporre un elenco dei **costi legati all'acquisto** del bene in modo che l'aggiudicatario sappia più precisamente possibile quanto dovrà complessivamente sborsare:

- Prezzo di aggiudicazione
- Imposta di registro o IVA
- Imposta ipotecaria e catastale
- Spese di trasferimento e onorari del delegato alla vendita
- Spese condominiali arretrate
- Eventuali costi per la liberazione dell'immobile
- Spese per la sanatoria di eventuali abusi edilizi
- Spese notarili (facoltative)
- Spese per la perizia o l'assistenza tecnica (facoltative)
- Costi di ristrutturazione o adeguamento
- Imposte post-acquisto (IMU, TARI)

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

1. SPESE CONDOMINIALI

«...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**»

Per le **spese straordinarie** ovvero per le innovazioni, onde individuare il soggetto cui esse saranno imputate occorre far riferimento alla data d'approvazione della deliberazione assembleare; l'obbligo di partecipazione è ascrivibile a colui che risulta proprietario dell'immobile al momento dell'approvazione della deliberazione dell'assemblea pertinente ai lavori.

FALLIMENTO: le spese condominiali hanno natura chirografaria, e devono essere richieste dal Condominio con apposita domanda di ammissione.

Gli oneri condominiali esigibili dopo la dichiarazione di fallimento e fino alla vendita dell'immobile non hanno natura concorsuale e costituiscono crediti prededucibili,



2. COMPENSO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Decreto Ministero, Giustizia 15/10/2015 n° 227

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa.

Vengono previste:

- quattro fasi di attività
- tre diverse fasce di valore

Per ognuna delle stesse è previsto un compenso fisso.

FASI

- 1) attività comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita, ivi incluso lo studio della documentazione ipocatastale;
- 2) attività svolte successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione o all'assegnazione;
- 3) **attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà;**
- 4) attività svolte nel corso della fase di distribuzione della somma ricavata;

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

FASCE

Fasi/ Valore	fino a € 100.000	oltre € 100.000 e fino a € 500.000	oltre € 500.000
ATTIVITA' PRELIMINARI	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00
AGGIUDICAZIONE/ASSEGNAZIONE	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00
TRASFERIMENTO PROPRIETA'	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00
DISTRIBUZIONE	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00

- Quando le attività di cui ai numeri 1), 2) e 3) riguardano più lotti, in presenza di giusti motivi il compenso determinato secondo i criteri previsti può essere liquidato per ciascun lotto. Allo stesso modo si procede per la liquidazione del compenso relativo alle attività di cui al numero 4), quando la distribuzione ha ad oggetto somme riferibili a più debitori.
- Tenuto conto della complessità' delle attività svolte, il giudice dell'esecuzione può aumentare o ridurre l'ammontare del compenso liquidato a norma del comma 1 in misura non superiore al 60 per cento.
- **Al costo netto della prestazione si aggiunge un contributo pari al 10% per le spese generali**

3. DIRITTI D'ASTA

Oneri aggiuntivi che vanno a sommarsi all'importo di aggiudicazione da versare all'ente incaricato della gestione dell'asta, e corrispondono solitamente ad una percentuale sul prezzo di aggiudicazione dell'oggetto o servizio.

L'importo copre i costi di organizzazione, gestione dell'asta, e altre spese amministrative.

Il termine può apparire in alcuni casi fuorviante perché viene utilizzato in modo diverso tra tribunali.

Posso intendersi i compensi dovuti al professionista delegato o all'incaricato alla vendita.



3. DIRITTI D'ASTA

(ES. DI AVVISO DI VENDITA IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE)

Versamento cauzione:

La cauzione versata dovrà essere sempre calcolata *-nella percentuale del 10% indicata-* sul prezzo offerto.

Sono esclusi dal calcolo cauzionale i diritti d'asta e/o eventuale tassazione.

Esempio con cauzione al 10% del prezzo offerto:

-prezzo offerto € 51.483,00

-diritti d'asta 5%

**-tassazione imposta di registro 2% (1^a casa), 9% (2^a casa), imposta catastale ed ipotecaria fisse, tassa
archivio fissa**

cauzione € 5.148,30



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

3. DIRITTI D'ASTA

ESEMPIO

(ES. DI AVVISO DI VENDITA IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE)

Diritti d'asta: interamente a carico dell'aggiudicatario, saranno calcolati, come da esempio, con applicazione delle percentuali sotto riportate per scaglioni sul valore di aggiudicazione finale di ciascun lotto, oltre IVA di legge in vigore al momento dell'aggiudicazione.

valori base d'asta da €	a €	% diritti
0	20.000,00	8,8% +IVA (*)
20.000,01	50.000,00	7,7% +IVA
50.000,01	100.000,00	5,5% +IVA
100.000,01	150.000,00	4,4% +IVA
150.000,01	300.000,00	3,3% +IVA
300.000,01	500.000,00	2,75% +IVA
500.000,01	750.000,00	2,2% +IVA
750.000,01	1.000.000,00	1,925% +IVA
1.000.000,01	1.500.000,00	1,65% +IVA

ESEMPIO

Immobile con base d'asta € 89.000 ed aggiudicazione ad € 135.000

- da zero a 100.000 euro diritti d'asta 5,5%
- da 100.000,01 euro a 135.000 euro diritti d'asta 4,4%

3. DIRITTI D'ASTA

ESEMPIO

(ES. DI AVVISO DI VENDITA IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE)

Diritti d'asta (vedere tabella sotto riportata): i diritti d'asta, interamente a carico dell'aggiudicatario, saranno calcolati, come da esempio, con applicazione delle percentuali sotto riportate per scaglioni sul valore di aggiudicazione finale di ciascun lotto, oltre IVA di legge in vigore al momento dell'aggiudicazione.

valori base d'asta da €	a €	% diritti
0	20.000,00	8% +IVA (*)
20.000,01	50.000,00	7% +IVA
50.000,01	100.000,00	5% +IVA
100.000,01	150.000,00	4% +IVA
150.000,01	300.000,00	3% +IVA

(*): valore minimo fatturabile € 450+IVA

A puro titolo esemplificativo e non basato sui valori di questa specifica vendita:

immobile con base d'asta € 51.483,00 ed aggiudicazione ad € 110.000

-da zero a 100.000 euro diritti d'asta 5% pari ad € 5.000

-da 100.000,01 euro a 110.000 euro diritti d'asta 4% pari ad € 400

Totale diritti d'asta pari ad € 5.400 + IVA

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

4. ONERI E IMPOSTE

A seconda del tipo di immobile e del soggetto che vende, ci sono imposte da versare o IVA

IMMOBILI RESIDENZIALI

PROVENIENTE DA PRIVATO		
IMPOSTA	PRIMA CASA	SECONDA CASA
Di registro	2% valore catastale	9% valore catastale
Catastale	€ 50	€ 50

PROVENIENTE DAL COSTRUTTORE		
IMPOSTA	PRIMA CASA	SECONDA CASA
Di registro	€ 200	€ 200
Catastale	€ 200	€ 200
IVA	4% aggiudicazione	10% aggiudicazione

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

4. ONERI E IMPOSTE

A seconda del tipo di immobile e del soggetto che vende, ci sono imposte da versare o IVA

IMMOBILI COMMERCIALI

- **Immobili commerciali** immobili strumentali per natura come uffici, negozi, alberghi, o capannoni:
- IVA (se dovuta. In generale sono esenti);
- Imposte di registro fissa (€200);
- ipotecarie (3%)
- catastali (1%)
- Bollo **16 euro**

Spesso viene imposta, a carico dell'acquirente, la redazione della **certificazione energetica APE**.

In generale

per un appartamento il costo e varia da **150 a 250 €**.

per un capannone si può arrivare anche a **1.000 / 1.500 €**.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- **Indicazioni di massima sul regime fiscale della vendita** (fatte salve le necessarie verifiche da parte del Notaio rogante):
 - **acquisto persona fisica:** IVA esente, imposta ipo-catastale 3+1%, imposta di registro fissa, tassa archivio proporzionale
 - **acquisto soggetto IVA:** IVA in “reverse charge”, imposta ipo-catastale 3+1%, imposta di registro fissa, tassa archivio proporzionale
- **Altri oneri a carico dell'acquirente:** - tassazione di legge (imposte/IVA) come indicato nel capitolo sopra riportato - diritti d'asta + IVA di competenza SIVAG (sopra indicati) - costo eventuale atto di mutuo

ESEMPIO

5. SANATORIE O CONDONI

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o qualità

L'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, mancanza di qualità o difformità, **oneri di qualsiasi genere** (compresi, ad esempio, quelli urbanistici, derivanti da eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Nella CTU il consulente indica approssimativamente le somme necessarie per la sistemazione di eventuali vizi.



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

EXAMPLE

AVVISO DI VENDITA IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

*«Come riportato in perizia, alla quale si rimanda per una attenta e completa valutazione “l’immobile presenta delle difformità relative alla presenza di un soppalco non autorizzato e di alcuni accessi sulle proprietà confinanti, oggetto di accordo tra le parti. **Per tale ragione non è possibile dichiarare la conformità edilizia**”.*

Inoltre, sempre riportato in perizia si da atto che “la copertura in lastre di eternit è stata gravemente danneggiata dalla grandine, risulta essere stata trattata con vernice senza che sia stato rilasciato il certificato di messa in sicurezza, di fatto l’immobile nell’attuale situazione non è utilizzabile”.

La regolarizzazione delle suddette irregolarità e lo smaltimento e sostituzione della copertura in eternit saranno totalmente a carico dell’aggiudicatario. Per tali opere, infatti, il CTU, in perizia, ha stimato un costo complessivo di €109.000,00 che sono già stati detratti dal valore complessivo del bene (€457.920,00 – 109.000,00 = base d’asta €348.920,00)»

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

*«I **beni mobili ancora presenti all'interno dell'immobile** sono stati oggetto di separata vendita competitiva.*

Si dà atto che l'aggiudicatario, nelle more della pubblicazione del presente bando, sta provvedendo a liberare i locali dai beni a lui venduti.

La Procedura non si farà carico delle rimozione di eventuali beni/materiali abbandonati all'interno o all'esterno degli immobili oggetto della vendita.

Quindi, relativamente agli eventuali beni mobili/materiali abbandonati e/o macerie che dovessero ancora trovarsi all'interno o all'esterno degli immobili oggetto della vendita saranno considerati abbandonati e il relativo smaltimento/dismissione sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.»

EXAMPLE



STATO OCCUPATIVO

Lo stato occupativo può condizionarne il valore dell'immobile e la commerciabilità

LIBERO: Non necessariamente significa «sgombro» da persone potendo essere abitato dall'esecutato. Si definisce comunque libero perché non dovrebbero insorgere problemi per la liberazione dopo l'aggiudicazione.

OCCUPATO CON TITOLO: il contratto di locazione gravante sull'immobile è opponibile all'aggiudicatario purché risulti “dà atto con data certa anteriore al pignoramento” ovvero risulti regolarmente registrato in data precedente al pignoramento. I canoni mensili sono incamerati dalla procedura.

NB. al fine d'evitare atti fraudolenti in danno dei creditori del proprietario dell'immobile si prevede che non sono opponibili al creditore pignorante le locazioni (anche se regolarmente registrate) il cui canone è inferiore a 1/3 rispetto al giusto prezzo risultante dalle precedenti locazioni” oppure inferiore in modo abnorme rispetto ai canoni comunemente praticati per immobili simili al bene pignorato (CANONE VILE). La valutazione è fatta solitamente dal CTU.

COME FUNZIONANO LE ASTE

- In primo luogo, vengono nominati i **giudici** che hanno il compito di **vigilare sulla procedura** (Giudice dell'Esecuzione per le procedure esecutive, Giudice Delegato per le procedure come il fallimento).
- La vendita effettiva dei beni viene effettuata dal **professionista delegato** nelle procedure esecutive o dal **curatore** nelle procedure concorsuali.
- I beni all'asta possono essere immobili, beni mobili registrati, beni mobili, titoli, ecc.
- La **vendita dei beni è pubblica** e chiunque, tranne il debitore, può partecipare.
- I partecipanti interessati all'acquisto dei beni all'asta **presentano le loro offerte** entro i termini previsti dalla vendita, che si conclude con l'**aggiudicazione** al partecipante che offre la cifra più alta.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

VENDITA SENZA INCANTO E CON INCANTO

Caratteristica	Asta senza incanto	Asta con incanto
Modalità di offerta	Offerta scritta in busta chiusa	Offerte in aula con rilanci in tempo reale
Aggiudicazione	Al miglior offerente, senza rilanci pubblici	Al miglior offerente con eventuale incanto
Tempistica	Procedura più rapida	Procedura più lunga
Utilizzo	Molto diffusa	Più rara e tradizionale

- Indicano modalità diverse di procedura per la vendita forzata di beni e hanno caratteristiche differenti per quanto riguarda il coinvolgimento dei partecipanti e il meccanismo di aggiudicazione
- In generale, l'**asta senza incanto** è preferita per le sue caratteristiche di efficienza e rapidità, mentre l'**asta con incanto** può essere scelta in casi dove si ritiene che i rilanci pubblici possano portare a un prezzo di aggiudicazione più alto.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

ASTA SENZA INCANTO

NON PREVEDE RILANCI IN AULA TRA I PARTECIPANTI

- I partecipanti devono presentare offerte scritte, in busta chiusa nel luogo ed entro un termine stabilito.
- Le buste vengono aperte in una seduta pubblica, dove si analizzano le offerte.
- L'aggiudicazione va a chi ha presentato l'offerta economica più alta, purché sia pari o superiore al prezzo minimo stabilito per l'asta.
- Se ci sono più offerte con pari importo, il giudice può decidere di passare a una fase con rilanci in aula per stabilire l'aggiudicatario.
- Se non ci sono offerte o se non sono pari o superiori al prezzo base, l'asta viene dichiarata deserta e può essere bandita nuovamente.
- Nel caso della presentazione di un'unica offerta l'offerente diventa automaticamente aggiudicatario del bene messo all'asta.

VENDITA CON INCANTO IN DISUSO

Procedura più tradizionale che prevede rilanci tra i partecipanti in tempo reale

- I **partecipanti si presentano direttamente** all'asta per fare offerte durante la seduta, partendo da un prezzo base stabilito dal giudice.
- In aula, i rilanci devono rispettare un incremento minimo, e **l'asta procede finché i partecipanti continuano a rilanciare**.
- Quando nessuno offre più rilanci, il bene viene aggiudicato all'ultimo offerente, cioè a colui che ha fatto l'offerta più alta.
- Al termine dell'asta, viene concesso un **periodo di 10 giorni per eventuali offerte al rialzo** (chiamato "incanto"), durante il quale altri soggetti possono presentare nuove offerte migliorative.
- Se non arrivano nuove offerte al rialzo entro questo periodo l'aggiudicazione diventa definitiva.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

CHI PUO' PARTECIPARE? TUTTI TRANNE

➤ DEBITORE

➤ Soggetti pubblici in conflitto d'interesse con l'asta



1. gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle provincie o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura
2. gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero
3. coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi
4. i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere
5. il gestore della vendita telematica non può partecipare, neppure per interposta persona, alle operazioni di vendita dei beni oggetto delle procedure pendenti innanzi agli uffici giudiziari compresi nel distretto di Corte d'appello rispetto al quale è stato iscritto.

LE FIGURE DI RIFERIMENTO IL GIUDICE

DELL'ESECUZIONE O DELEGATO (a seconda del tipo di procedura)

Svolge funzione di:

- controllo
- direzione
- Coordinamento

ATTIVITA'

- Nomina gli ausiliari
- Revisiona il progetto di riparto
- Firma il decreto di trasferimento

Diversamente interviene solo se esplicitamente richiesto il suo intervento (irregolarità, ritardi, controversie)



PERITO IMMOBILIARE

(comune a tutte le procedure)

- Agli effetti dell'espropriazione **il valore dell'immobile è determinato dal giudice** avuto riguardo al valore di mercato **sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato.**
- Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della **superficie dell'immobile**, specificando quella commerciale, del **valore per metro quadro e del valore complessivo**, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, e precisando tali **adeguamenti** in maniera distinta per gli **oneri di regolarizzazione urbanistica**, lo **stato d'uso e di manutenzione**, lo **stato di possesso**, i **vincoli** e gli **oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo**, nonché per le **eventuali spese condominiali insolute.**

PROFESSIONISTA DELEGATO

**ESECUZIONI
IMMOBILIARI**

Gestisce la fase organizzativa ed esecutiva dell'asta immobiliare

Il ruolo del delegato alla vendita **implica notevoli competenze in campo giuridico e normativo**, per cui requisito imprescindibile è essere avvocato, commercialista o notaio.

ATTIVITA'

- **legge e deposita la perizia tecnica** di valutazione dell'immobile, ne controlla la regolarità e ordina, se necessario, nuovi sopralluoghi
- **pubblica l'avviso di vendita** con le informazioni che identificano l'immobile almeno 45 giorni prima della data dell'asta
- **promuove e pubblicizza** l'asta sui portali ufficiali
- **raccoglie e deposita le offerte** dei partecipanti
- **conduce la vendita** nel giorno e nell'ora indicati
- esegue tutti gli **adempimenti burocratici** per trasferire l'immobile all'aggiudicatario (consegna il decreto di trasferimento del giudice)
- provvede alla distribuzione delle somme ricavate dalla vendita

CUSTODE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati, compresi le pertinenze e i frutti, senza diritto a compenso.

Salvo che la sostituzione nella custodia non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita, **il giudice dell'esecuzione con provvedimento non impugnabile emesso entro 15 gg dal deposito della documentazione ipocatastale, contestualmente alla nomina del CTU, nomina il custode giudiziario dei beni pignorati.**

FUNZIONI PRINCIPALI

- **collabora con il CTU** al controllo della completezza della documentazione ipocatastale, redigendo apposita relazione informativa nel termine fissato dal giudice
- provvede, previa autorizzazione del giudice, **all'amministrazione e alla gestione dell'immobile** ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità
- organizza le visite dell'immobile

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

**ESECUZIONI
IMMOBILIARI**

Dettaglio della procedura e contatti

Tribunale Ivrea	Tipo di procedura Esecuzione immobiliare post legge 80	Ruolo 228/2022
Giudice Frojo Stefania	Recapiti -	Email -
Delegato alla vendita Tasso Riccardo (Procede alle operazioni di vendita)	Recapiti -	Email -
Custode giudiziario Tasso Riccardo (Gestisce la visita del bene)	Recapiti Tel. 01119701180	Email studio@studiolegaletasso.eu

PROCEDURE CONCORDSUALI

PROCEDURE CONCORDSUALI

Le aste immobiliari sono generalmente gestite da un **curatore fallimentare** o da un **commissario**

➤ **Curatore fallimentare**

Professionista nominato dal tribunale per gestire la procedura. Una delle mansioni principali è di liquidare il patrimonio del fallito, incluse le proprietà immobiliari, per soddisfare i creditori.

Organizza e gestisce l'asta per la vendita, seguendo le disposizioni del tribunale che stabilisce le modalità di vendita e sovrintende.

➤ **Commissario giudiziale / liquidatore**

Nel concordato preventivo/liquidazione coatta amministrativa, la gestione dei beni è in carico ad un commissario giudiziale mentre la liquidazione è gestita dal commissario liquidatore

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

PROCEDURE CONCORSUALI

Dettaglio della procedura e contatti

Tribunale

Latina

Tipo di procedura

Fallimentare (nuovo rito)

Ruolo

52/2022

Curatore

Bonaldo Valentina

(Procede alle operazioni di vendita)

(Gestisce la visita del bene)

Recapiti

Cell. 3388502608

Email

valentina.bonaldo@virgilio.it

Dettaglio della procedura e contatti

Tribunale

Bergamo

Tipo di procedura

Nuovo concordato preventivo

Ruolo

40/2017

Giudice

Magri Maria

Recapiti

-

Email

-

Liquidatore giudiziale

Grossi Stefano

(Procede alle operazioni di vendita)

(Gestisce la visita del bene)

Recapiti

Tel. 0350402200

Email

stefano.grossi@grossisalvi.com

ASTE
GIUDIZIARIE®



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

LA VENDITA DIRETTA

aste**annunci.it**



Abitazione di tipo civile

 Roma, Via marebbe 8

 € 111.000,00

 15/10/2025 - 14:00

 Tribunale di Roma

 36/2023, Lotto UNICO

 SENZA INCANTO

[SCHEDA DETTAGLIATA](#)



Abitazione di tipo economico

 Roma, Viale guglielmo marc...

 € 320.000,00

 15/10/2025 - 14:00

 Tribunale di Roma

 684/2021, Lotto UNICO

 SENZA INCANTO

[SCHEDA DETTAGLIATA](#)

VENDITA DIRETTA



Abitazione di tipo civile

 Ladispoli, Via palo laziale 53

 € 170.000,00

 09/12/2025 - 11:00

 Tribunale di Civitavecchia

 100/2025, Lotto 1

 Vendita diretta

[SCHEDA DETTAGLIATA](#)

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Dati sulla vendita

Data vendita

09/12/2025 - 11:00

Prezzo base

€ 170.000,00

MANIFESTA INTERESSE

Per partecipare alla vendita

Tipo vendita

Vendita diretta

Termine presentazione
domanda

28/11/2025 23:59

Modalità di presentazione

Attraverso il link [Manifesta interesse](#) è possibile presentare una manifestazione di interesse all'acquisto del bene, che verrà veicolata tramite il custode giudiziario al debitore esecutato ai fini della possibile presentazione da parte sua dell'istanza di vendita diretta di cui all'art. 568-bis c.p.c.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Manifesta interesse

Nome*

Cognome*

Telefono*

Mail*

Pec

Note

Tutti i campi contrassegnati con l'asterisco sono obbligatori

☐ Accetto la [privacy policy](#)

CONTATTA IL CUSTODE



Limiti e cautele

- È ammessa solo prima della vendita o assegnazione.
- Il prezzo di acquisto non può essere inferiore a quello di stima
- Serve che il debitore presenti una domanda al Giudice
- Il giudice sentito i creditori può disporre l'assegnazione

- **CHI:** il debitore
- **A CHI:** giudice
- **COSA:** richiesta di disporre la vendita diretta dell'immobile
- **COME:** istanza + offerta di acquisto irrevocabile per 120 gg + cauzione di almeno 1/10 del prezzo proposto
- **QUANDO:** fino a 10 giorni prima dell'udienza per l'autorizzazione della vendita
- **QUANTO:** prezzo non inferiore al prezzo base indicato nella relazione di stima

MODALITA' DELLA VENDITA DIRETTA

IL GIUDICE



- verifica l'**ammissibilità dell'istanza** (in primis che il prezzo offerto sia almeno uguale al valore indicato dall'art. 568). Se è inferiore, il GE fisserà un termine di 10 giorni per integrare l'offerta e la cauzione
- se non ci sono «**opposizioni**» aggiudica l'immobile all'offerente, stabilendo i termini e le modalità di pagamento del prezzo
- se l'istanza è inammissibile o il prezzo non è stato versato nei termini, il giudice dispone la vendita secondo il regime generale

L'OPPOSIZIONE DEI CREDITORI E LA GARA

Alla vendita diretta possono opporsi i creditori “entro l’udienza per la fissazione della vendita”. Opposizione intesa in senso «atecnico», come mancato accordo. E’ sufficiente uno dei creditori perchè il giudice pronunci avii un vero e proprio subprocedimento liquidatorio:

- fissa un termine < **45** giorni per **la pubblicità**, in cui dovrà essere dato conto dell’offerta pervenuta e del suo contenuto
- fissa un termine di **90 giorni** per la formulazione di ulteriori offerte di acquisto ad un **prezzo non inferiore a quello dell’offerta già presentata**, garantite da cauzione in misura non inferiore a 1/10;
- convoca debitore, i comproprietari, il creditore procedente, i creditori intervenuti, i creditori iscritti e gli offerenti a **un’udienza per la deliberazione sull’offerta** e, in caso di pluralità di offerte, **per la gara** tra gli offerenti, che potrà svolgersi con modalità telematiche



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Civitavecchia, 24.09.2025 **TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT. Stefano Palmaccio

PROCEDURA ESECUTIVA N.100/2025 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. GIUSEPPA PIRRONE

TEL.3288639715. MAIL AVVOCATO.PIRRONE@VIRGILIO.IT-AVV.PIRRONE@VIRGILIO.IT..

AVVISO INFORMATIVO SINTETICO

FINALIZZATO ALLA VENDITA DIRETTA DI BENI IMMOBILI (art. 568-bis c.p.c.)

che l'esperto nominato dal Tribunale, geom.Enrico Carai , ha provvisoriamente stimato in Euro **170.000 (centosettantamila /00)** il valore del bene, come attestato nella relazione sintetica allegata al presente avviso;

RILEVATO

- che ai sensi dell'art. 568-bis, primo comma, c.p.c. il **debitore esecutato, con istanza depositata non oltre dieci giorni prima della udienza prevista dall'articolo 569, primo comma, c.p.c.** per l'autorizzazione della vendita forzata del bene, può chiedere al giudice dell'esecuzione di disporre la vendita diretta dell'immobile pignorato (o di uno degli immobili pignorati) per un prezzo non inferiore al valore indicato nella relazione di stima di cui all'articolo 173-bis, terzo comma, disp. att. c.p.c.;

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- 3) che a tale scopo, in accordo con il debitore esecutato, l'istante dovrà preliminarmente sottoscrivere l'offerta di acquisto, utilizzando il modello disponibile sul sito web del Tribunale di Civitavecchia, nonché effettuare a mezzo bonifico bancario il versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto, secondo le modalità indicate nel modello di offerta di acquisto;
- 4) che la cauzione dovrà essere parametrata al valore indicato nella relazione provvisoria di stima, come allegata al presente avviso;
- 5) che qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. il giudice dell'esecuzione determinerà il prezzo base dell'immobile in misura maggiore del prezzo offerto (a fronte del maggior valore del bene risultante dalla relazione definitiva di stima o per qualsiasi altra causa), sarà fissato dal Tribunale un termine di 10 giorni per integrare l'offerta e la cauzione, adeguandole al prezzo base;
- 6) che se l'offerta e la cauzione saranno integrate entro tale termine, il giudice entro i successivi 5 giorni, valutata l'ammissibilità dell'offerta, provvederà ai sensi dell'art. 569-bis c.p.c.;
- 7) che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richiesti al custode giudiziario;
- 8) che l'udienza per l'autorizzazione della vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. è prevista al **09.12.2025 h.11.** e il termine per la presentazione dell'istanza di vendita diretta scade il **29.11.2025**, vale a dire 10 giorni prima della predetta udienza ma essendo **sabato** in via prudenziale e consigliabile ai sensi della riforma Cartabia considerare come termine ultimo per presentare l'istanza, la data di venerdì 28.11.2025.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

EVIDENZIA

che lo strumento della vendita diretta, verificata l'ammissibilità della relativa istanza da parte del giudice dell'esecuzione,

consente all'offerente:

- in assenza di opposizione del creditore procedente o intervenuto ai sensi dell'art. 498 c.p.c., di aggiudicarsi l'immobile al prezzo offerto, se non inferiore al valore risultante dalla relazione definitiva di stima, senza lo svolgimento di gara;
- in caso di opposizione di uno dei creditori legittimati, di partecipare alla vendita competitiva che il giudice dell'esecuzione programmerà secondo le modalità stabilite dall'art. 569-bis, quinto comma, c.p.c., fissando un prezzo non inferiore a quello dell'offerta già presentata e aggiudicando l'immobile al maggior offerente;

consente al debitore esecutato e ai creditori di pervenire in tempi brevi alla vendita dell'immobile pignorato al suo reale valore di stima, senza i ribassi eventualmente connessi allo svolgimento delle vendite forzate.



Grazie per l'attenzione