

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

1. Aste tradizionali e aste telematiche
 - I. Con incanto e senza incanto
 - II. Sincrone, asincrone, miste
2. Come presentare l'offerta
3. Aggiudicazione e saldo prezzo
4. Le fasi conclusive della vendita
 - I. Il decreto di trasferimento
 - II. La consegna del bene: tempi e modi
 - III. L'intervento delle forze dell'ordine
5. Come opera il consulente
6. Le aste come investimento
7. Il crowdfunding immobiliare
8. Acquisto del credito o dell'immobile?
9. QUESTIONS & ANSWERS



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

ASTE TRADIZIONALI
VS
ASTE TELEMATICHE

DOMANDA DI
PARTECIPAZIONE

IN PRIMIS

Per partecipare alle aste giudiziarie in **modalità tradizionale**, è necessario presentare una domanda cartacea di partecipazione al professionista delegato. Questa domanda deve includere necessariamente le informazioni riportate sull'avviso/ordinanza di vendita, pena la non validità dell'offerta.

UFFICIO UNICO NOTAI PER LE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
(Domanda di partecipazione a vendita senza incanto)

Se invece si opta per la **partecipazione telematica**, è fondamentale utilizzare il modulo ministeriale compilabile online e disponibile sul Portale delle vendite pubbliche. E' necessario disporre di una PEC e della firma digitale poiché questa conferisce validità legale ai documenti inviati online e garantisce la sicurezza delle transazioni

PARTECIPA ALL'ASTA
www.doauction.it

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

IL CODICE DI PROCEDURA CIVILE DISTINGUE TRA DUE MODALITÀ DI VENDITA ALL'ASTA: CON INCANTO E SENZA INCANTO

- L'**incanto** è il momento in cui i partecipanti competono tra loro presentando offerte al rialzo, che possono essere formulate di persona in Tribunale, presso lo studio del professionista delegato, in una sala d'aste oppure attraverso piattaforme telematiche.
- L'**asta senza incanto** prevede che i potenziali acquirenti presentino la propria proposta economica in busta chiusa, da depositare nel luogo e entro i tempi indicati nell'avviso di vendita.

La differenza tra un'asta con incanto e senza incanto è dunque netta e risiede nel modo in cui vengono gestite le offerte

- l'**asta con incanto** prevede una competizione diretta tra i partecipanti durante l'evento
- l'**asta senza incanto** si basa su offerte sigillate, garantendo una maggiore trasparenza nel processo di aggiudicazione

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

VENDITA CON INCANTO

- I **partecipanti si riuniscono** in un luogo (reale o virtuale) per lo svolgimento della vendita
- **l'evento è condotto** da un banditore o da un ufficiale giudiziario che gestisce le fasi dell'asta
- il giudice stabilisce il **prezzo di partenza**, **l'importo minimo di ogni rilancio**, la somma da versare come cauzione e le modalità di pagamento
- a partire da tali parametri, viene **avviata la gara**, nella quale ciascun partecipante può formulare un **rilancio entro tre minuti** dall'ultima offerta presentata
- i **partecipanti possono presentare offerte sempre più alte**, superando quelle degli altri concorrenti
- l'asta **si conclude quando nessuno è disposto a rilanciare ulteriormente**, e il bene viene provvisoriamente assegnato a chi ha presentato l'offerta più elevata



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI



OFFERTE DOPO L'AGGIUDICAZIONE

- 1. Avvenuto l'incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di 10 giorni, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto.**
- 2. Le offerte di cui al primo comma si fanno mediante deposito in cancelleria, *prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione precedentemente versata.***
- 3. Il giudice, verificata la regolarità delle offerte, *indice la gara*, della quale il cancelliere dà pubblico e comunicazione all'aggiudicatario, fissando il termine perentorio entro il quale possono essere fatte ulteriori offerte a norma del secondo comma.**
- 4. Alla gara possono partecipare gli offerenti in aumento, l'aggiudicatario e gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato dal giudice, abbiano integrato la cauzione nella misura di cui al 2° c.**

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

Il GE, quando ordina l'incanto, stabilisce, sentito quando occorre un esperto:

- 1. se la vendita si deve fare in **uno o più lotti**;*
- 2. il **prezzo base** dell'incanto determinato a norma dell'articolo 568;*
- 3. il **giorno e l'ora** dell'incanto;*
- 4. il termine che deve decorrere tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto, nonché le eventuali **forme di pubblicità straordinaria**;*
- 5. l'**ammontare della cauzione** in misura non superiore **al 1/10 del prezzo base d'asta** e il **termine** entro cui tale ammontare deve essere prestato dagli offerenti*
- 6. la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;*
- 7. il termine, **non superiore a 60 gg dall'aggiudicazione**, entro cui il **prezzo deve essere depositato** e le modalità del deposito.*



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

ART 581 CPC MODALITA' DELL'INCANTO

1. L'incanto *ha luogo davanti al giudice dell'esecuzione, nella sala delle udienze pubbliche.*
2. Le **offerte non sono efficaci** se non superano il prezzo base o l'offerta precedente nella misura indicata nelle condizioni di vendita.
3. *Allorché siano trascorsi **tre minuti** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.*
4. Ogni offerente cessa di essere tenuto per la sua offerta quando essa è superata da un'altra, anche se poi questa è dichiarata nulla.



DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

- La domanda di partecipazione deve essere presentata, insieme a un assegno circolare non trasferibile pari al **10% del prezzo base**, intestato all'autorità competente e riportante il numero della procedura, presso l'Ufficio designato, entro e non oltre le **ore 13:00 del giorno precedente** a quello fissato per l'incanto, esclusi i giorni festivi e il sabato.
- La **domanda** deve essere sottoscritta dall'interessato o da rappresentante munito di procura speciale con autentica notarile.
- Gli avvocati possono partecipare per persona da nominare.
- L'aggiudicatario definitivo ha termine di **60 giorni** per il versamento del saldo ovvero di **30 giorni** nel caso si tratti di procedura esecutiva secondo le formalità del Credito Fondiario o a seguito di 1/5
- L'aggiudicatario inadempiente al versamento del saldo perderà la cauzione versata che sarà incamerata a titolo di multa.



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

MARCA € 16,00



UFFICIO UNICO NOTAI PER LE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RICHIESTA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA CON INCANTO

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ residente in _____ Via _____ n° _____ C.F. n° _____ Telefono _____ Stato _____ civile _____ (dati anagrafici del coniuge se in regime di comunione/separazione legale) _____ (*) **in qualità di** Procuratore speciale di _____, nato a _____ il _____, come da procura allegata;
Amministratore della Società _____, con sede in _____, si allega il certificato di vigenza;

CHIEDE

di partecipare all'asta che si terrà il giorno _____ relativa all'esecuzione
n° _____ Lotto n° _____

Chiede le agevolazioni fiscali ai sensi di legge SI / NO

Allega alla presente assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI _____
(seguito dal N. della procedura) emesso dalla Banca _____ per Euro _____ **pari al 10% del prezzo base**, per cauzione.

Il sottoscritto dichiara, sotto la propria responsabilità, di non essere parente o affine di alcun impiegato in servizio presso l'intestato ufficio (esecuzioni immobiliari, mobiliari).

Allega fotocopia del documento di identità e del codice fiscale.

Firma

Depositato presso l'Ufficio Unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari il _____ alle ore _____

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

MARCA € 16,00



UFFICIO UNICO NOTAI PER LE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

OFFERTA IN AUMENTO DI QUINTO

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ residente in _____ ETC (come domanda di partecipazione)

DICHIARA

di voler partecipare alla gara per l'acquisto dell'immobile sotto descritto in ordine al quale ha avuto luogo l'incanto del giorno _____ con aggiudicazione provvisoria al prezzo di euro _____ nella procedura n. _____ lotto _____ promossa da _____ contro _____

All'uopo indica, a norma degli articoli 571 e 584 c.p.c., la somma di euro _____ pari al doppio della cauzione prestata in occasione dell'incanto tenutosi in data _____.

Il sottoscritto allega alla presente istanza n _____ assegno circolare non trasferibile per cauzione intestati a TRIBUNALE ORDINARIO DI _____ seguito dal N. della procedura esecutiva _____

Per cauzione: A/C n°.....di Euro..... pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'art. 580 del c.p.c., cioè al doppio del decimo del prezzo base d'asta, come indicato dal richiamato articolo 576 del c.p.c. sub.5)

(data e firma)

ASTA SENZA INCANTO



- I partecipanti devono presentare **offerte scritte**, in busta chiusa sigillata o in forma telematica, **entro un termine stabilito**
- La busta deve essere consegnata nel luogo e nei termini previsti e deve **indicare solo il numero della procedura e senza alcun segno di riconoscimento**
- L'offerta è irrevocabile per 120 gg dalla sua presentazione
- **Le buste vengono aperte in una seduta pubblica in presenza degli offerenti**, dove si analizzano le offerte
- **Se ci sono più offerte**, il giudice dell'esecuzione **invita gli offerenti** (no nuovi soggetti) a una gara sull'offerta più alta
- **Se non ci sono offerte pari o superiori al prezzo base**, l'asta viene dichiarata deserta e viene bandita nuovamente
- Nel caso della presentazione di un'**unica offerta** l'offerente diventa automaticamente aggiudicatario del bene messo all'asta

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

AVVISO DELLA VENDITA



1. Dell'ordine di vendita è dato dal cancelliere **pubblico avviso** contenente:

- *indicazione degli estremi previsti nell'art. 555 (pignoramento)*
- *valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568*
- *sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima*
- *nome e del recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse.*

2. L'avviso è redatto in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione.

Novità introdotta al fine di:

- Facilitare l'interlocuzione tra il giudice ed i propri ausiliari
- Agevolare i potenziali acquirenti dell'immobile staggito facilitandone lettura e comprensione



OFFERTE D'ACQUISTO

1. **Ognuno, *tranne il debitore***, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale....
*L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del **prezzo**, del **tempo** e **modo del pagamento** e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.*
2. **L'offerta non è efficace**
 - *se perviene oltre il termine stabilito*
 - *se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo stabilito nell'ordinanza*
 - *se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore $\frac{1}{10}$ del prezzo da lui proposto.*
3. **L'offerta è irrevocabile**, salvo che:
 - 2) *il giudice ordini l'incanto;*
 - 3) *siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.*

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

4. L'offerta deve essere depositata in **busta chiusa all'esterno della quale sono annotati**, a cura del ricevente:

- **il nome**, previa identificazione, **di chi materialmente provvede al deposito**
- **il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato**
- **la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.**

*Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante **assegno circolare**, lo stesso deve essere inserito nella busta.*

Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

DELIBERAZIONE SULL'UNICA OFFERTA

1. *Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti.*
2. ***Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.***
3. ***Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.***



PLURALITA' DI OFFERTE DI MEDESIMO IMPORTO SENZA GARA

Nel caso in cui pervengano **plurime offerte al medesimo prezzo e**, per mancanza di adesioni, **non si faccia luogo alla gara**, l'immobile sarà aggiudicato all'**offerente che per primo avrà depositato l'offerta**, con le seguenti precisazioni:

- a) **per le offerte con modalità analogiche** il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;
- b) **per le offerte con modalità telematiche** il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

PLURALITA' DI OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

- 1. Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.*
- 2. Se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.*
- 3. Ai fini dell'**individuazione della migliore offerta**, il giudice tiene conto dell'**entità del prezzo**, delle **cauzioni prestate**, delle **forme, dei modi e dei tempi del pagamento** nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.*



GARA TRA GLI OFFERENTI

Il giudice non guarda solo il prezzo offerto, ma valuta anche:

- **Entità del prezzo** → ovviamente conta chi offre di più.
- **Cauzioni prestate** → se l'offerente ha versato la cauzione corretta e in misura adeguata.
- **Forme, modi e tempi di pagamento** → ad esempio: pagamento immediato, rateizzato, con saldo veloce o dilazionato. Un'offerta con saldo immediato può essere preferita a una leggermente più alta ma dilazionata.
- **Ogni altro elemento utile** → ad esempio, condizioni accessorie indicate nell'offerta che possono rendere più sicura o rapida l'esecuzione.



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

ASTE TRADIZIONALI VS ASTE TELEMATICHE

Aspetto	Asta tradizionale (in presenza)	Asta telematica (online)
Luogo di svolgimento	Fisico (tribunale, sala, studio)	Piattaforma web autorizzata
Partecipazione	Presenza fisica obbligatoria	Da remoto, con PC/smartphone
Modalità di offerta	A voce, per alzata di mano o verbale	Inserimento digitale su portale
Controllo della gara	Banditore o giudice in sala	Sistema telematico + organo delegato
Trasparenza	Basata sulla verbalizzazione diretta	Registrazione automatica delle offerte
Accessibilità	Limitata a chi può essere presente	Aperta a chiunque abbia accesso a internet e requisiti richiesti
Vantaggi	Immediatezza, interazione diretta	Comodità, più partecipazione, tracciabilità
Svantaggi	Spostamenti, meno partecipanti	Richiede strumenti digitali e familiarità con la piattaforma

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

ASTE TELEMATICHE

Si svolgono interamente online
tramite piattaforme digitali



Accesso remoto: I partecipanti possono seguire l'asta e fare offerte da qualsiasi luogo con una connessione internet

Registrazione e autenticazione: Per partecipare, è necessario registrarsi sulla piattaforma e seguire le procedure di autenticazione digitale (come firma elettronica e identificazione tramite SPID)

Trasparenza e tracciabilità: Grazie al formato digitale, tutte le offerte e le operazioni sono registrate e tracciate automaticamente

Maggiore partecipazione: L'accesso online consente a un maggior numero di partecipanti, poiché non sono vincolati da limiti geografici.

Sicurezza: Le piattaforme telematiche sono strutturate per garantire sicurezza e privacy. Il processo di offerta è reso anonimo e le offerte sono visibili solo alla fine dell'asta in caso di aggiudicazione

ASTE TELEMATICHE

Da aprile 2018 la vendita telematica deve costituire il **modello standard** di tenuta dell'esperimento di vendita **derogabile** soltanto quando sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura



Ai sensi dell'art. 569, c 4, c.p.c, il Giudice con la stessa ordinanza con cui dispone la vendita forzata, *“**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**”*.

Per poter partecipare alla vendita telematica è necessario **accreditarsi al portale su cui si svolge l'asta**, secondo la disciplina prevista nell'avviso di vendita, nel rispetto della normativa vigente.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA



DECRETO 26 febbraio 2015 , n. 32

<https://gestorivendite telematiche.giustizia.it/>

Soggetto costituito in forma di società di capitali autorizzato dal giudice a gestire la vendita telematica

1. È istituito il **registro** dei gestori della vendita telematica
2. Il registro è tenuto dal **Dipartimento per gli affari di giustizia** del Ministero e ne è responsabile il direttore generale della giustizia civile
Il Ministero è titolare del trattamento dei dati personali
3. I dati del registro e le relative annotazioni sono continuamente aggiornati in conformità alle previsioni del presente regolamento



Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche

N.ro	Società	Indirizzo	Sede	Corte d'Appello	Sito Web	Pec	Cancellato	Data Cancellazione

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

3. La gestione del registro ha luogo con **modalità informatiche** che assicurino la possibilità di una rapida elaborazione dei dati con finalità statistica e ispettiva o connessa ai compiti di tenuta del regolamento
4. A cura del responsabile è formato un **elenco dei gestori della vendita telematica** iscritti nel registro, contenente i dati identificativi degli stessi e i distretti di Corte di appello per i quali sono iscritti. L'elenco non comprende i gestori della vendita telematica sospesi dal registro
5. L'elenco è pubblicato sul portale dei servizi telematici del Ministero

https://www.giustizia.it/giustizia/page/it/come_fare_per_albi_registri_elenchi

Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche



N.ro	Società	Indirizzo	Sede	Corte d'Appello	Sito Web	Pec	Cancellato	Data Cancellazione

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

ASTE TELEMATICHE

Le aste telematiche sono suddivise principalmente in due categorie:

SINCRONE E ASINCRONE

Le **aste sincrone** possono essere ulteriormente classificate in:

TELEMATICHE E MISTE



Caratteristica	Vendita Sincrona	Vendita Asincrona
Partecipazione	Simultanea, tutti collegati in tempo reale	Flessibile, partecipazione in periodi diversi
Durata dell'asta	Limitata a una finestra precisa	Estesa nel tempo (giorni o settimane)
Pressione temporale	Alta, competizione diretta e immediata	Bassa, tempo per riflettere
Visibilità delle offerte	In tempo reale	Differita o con aggiornamenti periodici

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

VENDITE IMMOBILIARI CHE SEGUONO LE REGOLE DEL CPC

Il **D.M. 32/2015** individua le regole tecniche ed operative per lo svolgimento delle aste in modalità telematica nei casi previsti dal cpc. L'offerta per la vendita telematica è **redatta e cifrata mediante un modulo web denominato “Offerta telematica”** realizzato dal Ministero della Giustizia e messo a disposizione dal gestore della vendita tramite il portale di vendita accreditato per l'**interoperabilità con il sistema ministeriale**.

Per presentare l'offerta per via telematica, ad oggi **l'offerente deve disporre almeno di una casella di posta elettronica certificata (PEC) e di un dispositivo di firma digitale**.

- La PEC e il dispositivo di firma digitale possono essere richiesti anche alla Società tramite l'apposita funzione presente nell'area riservata della piattaforma previa registrazione gratuita al servizio.
- Il sistema rilascia la coppia di credenziali personali (user e pw), necessari per l'accesso all'area riservata.



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

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

ASTA SINCRONA

- Le offerte d'acquisto o le domande di partecipazione possono essere presentate **esclusivamente con modalità telematica**, così come la **partecipazione alle operazioni di vendita avviene solo da remoto**.
In caso di gara, i rilanci vengono effettuati nella **medesima unità di tempo** con **simultanea connessione** del referente e di tutti gli offerenti.
- Un apposito sistema di messaggistica permette il dialogo costante, in tempo reale, tra i partecipanti e i soggetti autorizzati anche per eventuali osservazioni inerenti la presenza di istanze di assegnazione.
 - Ogni comunicazione è resa visibile e riportata all'interno del verbale di vendita.

**CON INCANTO
E
SENZA INCANTO**



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- La **partecipazione telematica all'asta** avviene tramite la **piattaforma**, previa autenticazione dell'utente con user, pw e **codice di partecipazione generato dalla piattaforma stessa**, che deve essere utilizzato per la formulazione delle offerte irrevocabili d'acquisto o delle domande di partecipazione.
- I partecipanti autorizzano la Società a trasmettere comunicazioni relative a tutti gli eventi principali di loro interesse.
- Eventuali mancate comunicazioni tramite gli anzidetti canali non comportano alcuna irregolarità della vendita, essendo queste ultime di carattere aggiuntivo e complementare rispetto alla permanente visibilità dell'andamento della stessa sul sito.
- **Non invalidano la gara eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti** ad esempio:
 - ✓ perdita di connettività sulla rete internet
 - ✓ malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino l'usabilità dell'applicazione di gara.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- Durante la gara il partecipante è tenuto ad adottare **condotte appropriate** che non possano in alcun modo alterare la regolarità della vendita telematica, pena l'esclusione dalla gara
- Se previsto in avviso, il **termine della vendita** può prolungarsi automaticamente ad ogni rilancio, per un tempo definito e per un massimo di prolungamenti stabiliti
- Durante il prolungamento tutti gli utenti abilitati possono effettuare rilanci
- **Il tempo di registrazione dell'offerta in aumento è quello di deposito della stessa sul server ospitante il sito web**
- **Il tempo visualizzato dall'utente sul proprio dispositivo non ha alcun valore.** Il tempo risultante all'interno della consolle di gara, al momento dell'invio dell'offerta, è indicativo
- Le **offerte telematiche sono rese note in rete direttamente dal sistema a tutti i partecipanti** in modo anonimo.
- Terminata la gara, i partecipanti sono notiziati dell'esito della stessa ed il miglior offerente riceve apposita comunicazione.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

ASTA SINCRONA MISTA

Le offerte d'acquisto e le domande di partecipazione all'incanto possono essere presentate **sia con modalità telematica che in busta chiusa** mediante il materiale deposito in Cancelleria o in altro luogo indicato

- Coloro che hanno formulato l'**offerta telematicamente** partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità
- coloro che hanno formulato l'**offerta in busta chiusa** partecipano comparando davanti al Giudice/referente della procedura

I **dati contenuti nelle offerte presentate in cartaceo**, nonché i rilanci e le osservazioni degli offerenti che partecipano in presenza, vengono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano con modalità telematiche

In caso di gara, i rilanci vengono effettuati nella medesima unità di tempo con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- La **gara in modalità sincrona mista** ha inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.
- Ogni partecipante può formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara
- Il **referente della procedura inserisce nel portale del gestore della vendita** telematica e rende visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche **i rilanci e le osservazioni dei partecipanti** alle operazioni di vendita **comparsi** innanzi a lui
- In ogni caso, ove siano state presentate **istanze di assegnazione** e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene viene assegnato al creditore istante
- Il professionista delegato da avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente



ASTA ASINCRONA

Le offerte d'acquisto possono essere presentate esclusivamente con **modalità telematica**, così come la partecipazione alle operazioni di vendita avviene esclusivamente da remoto

L'eventuale gara tra gli offerenti si svolge in un periodo temporale **prestabilito** (che può essere espresso ad esempio in ore o giorni, a seconda di quanto indicato in avviso) **durante il quale è sempre possibile presentare i propri rilanci fino alla scadenza**, salvo eventuale estensione della gara (se previsto in caso di rilanci effettuati nei minuti finali di gara). Il referente della procedura deve essere connesso alla piattaforma per la gestione di due fasi:

- **iniziale** di verifica dell'ammissibilità delle offerte presentate e di avvio dell'eventuale gara tra gli offerenti
- **finale** di aggiudicazione a seguito della conclusione della gara

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

COME PARTECIPARE ALLE ASTE TELEMATICHE



Si può partecipare all'asta:

- in prima persona
- attraverso un terzo munito di procura speciale notarile
- attraverso un avvocato che può presentare offerte «per persona da nominare». In tal caso l'avvocato deve comunicare il nome della persona entro 3 giorni dall'aggiudicazione (diversamente l'immobile viene aggiudicato dall'avvocato).

NON È NECESSARIA LA RAPPRESENTANZA TECNICA

PERSONE CONIUGATE: in fase di offerta va specificato esattamente chi dei coniugi (eventualmente entrambi) vuole intestarsi l'immobile.

Va presentato al delegato alla vendita l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulta il regime di separazione o comunione dei beni.

Nel caso di comunione dei beni è difficile intestare a solo uno dei coniugi l'immobile.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

PERSONE CONIUGATE

**Perché è richiesto in quale regime patrimoniale si ricade?
(comunione o separazione dei beni)**



Regime di comunione legale dei beni

1. Se sei sposato e non hai scelto la separazione dei beni, gli acquisti compiuti da un coniuge entrano automaticamente nel patrimonio comune.
2. Ciò significa che, anche se solo uno dei due coniugi partecipa all'asta, il bene acquistato diventa di entrambi al 50%.
3. Il tribunale deve saperlo per indicare correttamente l'intestazione nell'atto di trasferimento.

Regime di separazione dei beni

1. In questo caso ogni coniuge ha un patrimonio separato.
2. Se partecipi tu all'asta, il bene diventa solo tuo, senza coinvolgere l'altro coniuge.
3. Per questo va dichiarato: per evitare che il giudice attribuisca il bene anche al coniuge non acquirente.

Tutela dei terzi e chiarezza nei registri pubblici

1. L'intestazione corretta del bene) è fondamentale, altrimenti sorgerebbero problemi di proprietà, ipoteche, mutui ecc.
2. Evitare che un coniuge "occulti" l'acquisto come se fosse personale quando invece ricade nella comunione.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Il **presentatore deve coincidere con l'offerente** o, in caso di incapace, persone giuridiche o altri enti, **con il legale rappresentante**, salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato o da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

SALVO IL CASO DI ACQUISTO "PER PERSONA DA NOMINARE" CHI FORMALMENTE SOTTOSCRIVE L'OFFERTA SARA' L'INTESTATARIO DELL'IMMOBILE

Con riguardo al partecipante nell'offerta devono essere indicate:

- le **generalità dell'offerente**, con indicazione del CF o della pIVA;
- nell'ipotesi di **persona coniugata**, il regime patrimoniale;
- in caso di offerta presentata in nome e **per conto di una società**, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- in caso di offerta presentata in **nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- il **recapito di telefonia** mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento
- L'offerente deve allegare fotocopia del suo documento di identità e del suo codice fiscale o del legale rappresentante della società.
- L'offerente deve dichiarare residenza a o eleggere domicilio nel Comune _____ ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- Per partecipare alla vendita è richiesto di versare anticipatamente la **cauzione**, effettuando un **bonifico bancario** per l'importo e sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita, entro la tempistica prevista
- Nella **causale** del bonifico deve essere indicata la **dicitura riportata all'interno del bando di vendita**
- Dopo avere effettuato il pagamento, è importante **tenere a portata di mano gli estremi del bonifico effettuato** (data, orario, numero di riferimento della transazione, ovvero CRO/TRN) e la **ricevuta di disposizione del bonifico** in formato elettronico da allegare alla domanda di partecipazione alla gara



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

COMPILAZIONE E DEPOSITO DELL'OFFERTA

La presentazione dell'offerta avviene tramite un **modulo web** denominato **“Offerta telematica”** messo a disposizione in un'area del Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche

<https://pvp.giustizia.it>



secondo le indicazioni riportate all'interno del **manuale utente** redatto dal Ministero della Giustizia.

- L'accesso al modulo web “offerta telematica” viene effettuato tramite un **apposito link** presente sulla scheda informativa del lotto di interesse pubblicata sul portale del gestore della vendita telematica incaricato.
- Tramite i vari step presenti sul modulo web occorre inserire i dati anagrafici e di contatto del presentatore e degli offerenti, oltre alle quote e titoli di partecipazione, nonché i dati relativi all'offerta ed alla cauzione versata.
- Occorre altresì caricare la documentazione da presentare in allegato all'offerta e sottoscrivere digitalmente l'offerta integrale.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- Terminati tutti i passaggi richiesti in fase di redazione dell'offerta telematica, occorre attendere che il Portale ministeriale rilasci il messaggio "**l'offerta è stata inserita correttamente**" e trasmetta all'indirizzo di posta elettronica dell'offerente **una mail contenente il link per il recupero del file denominato "offerta_xxxxxxxxxx.zip.p7m"**.
- Affinché l'offerta possa **considerarsi presentata e sia validata tecnicamente**, occorre aver cura di:
 - ✓ **non arrecare alcun tipo di alterazione o modifica al file denominato "offerta_xxxxxxxxxx.zip.p7m"**
 - ✓ **trasmetterlo dalla PEC indicata in fase di redazione dell'offerta alla PEC del ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, unitamente alla ricevuta xml di avvenuto pagamento del bollo digitale (salvo il caso di esenzione ai sensi del D.P.R. 447/2000)**



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- Il **pagamento del bollo** va effettuato tramite il Portale dei Servizi Telematici - PST - <http://pst.giustizia.it> accedendo al servizio **“Pagamenti pagoPA”** presente nell’area pubblica del portale e, successivamente, cliccando su **“Bollo su documento”**.
- La piattaforma pagoPA, ai fini del pagamento del bollo digitale, impiega il servizio **@e.bollo** reso disponibile dall’Agenzia delle Entrate.
- L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene **generata la ricevuta completa di avvenuta consegna** da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

sp:d Sistema Pubblico
di Identità Digitale

 **AgID** Agenzia per
l'Italia Digitale



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI



Prezzo base
295.000,00 €



Data asta
29/10/2025



Tipologia
Senza Incanto

Descrizione

I diritti della piena proprietà su fondo commerciale nel Comune di Viareggio, via IV Novembre n. 132/a.

Vendita

Tipologia

Senza Incanto

Data di vendita

29/10/2025 09:00

Modalità di vendita

Sincrona Mista

Luogo vendita

Lucca, Viale San Concordio n.996/B, 55100 Lucca Lucca

Prezzo base d'asta

295.000,00 €

Offerta minima

221.250,00 €

Rialzo minimo

2.000,00 €

Termine presentazione offerte

28/10/2025 12:00

Presenta un'offerta ✱

L'offerta sarà presentata sul sito Gestore di Vendita

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI



SPAZIO ASTE

Chi siamo ▾

Vendite giudiziarie ▾

Servizi ▾

Listino Prezzi

Blog

Via IV Novembre 132/A, 55049 Viareggio LU

Categoria: Commerciali

Numero: 10/2025

Tribunale: Tribunale di LUCCA

Lotto: 4

Data asta: 29/10/2025

Asta Telematica

➤ INVIA OFFERTA

📄 PARTECIPA

Descrizione

I diritti della piena proprietà su fondo commerciale nel Comune di Viareggio, via IV Novembre n. 132/a.

Dati vendita

Tipologia: Senza incanto

Prezzo: 295.000,00 €

Rialzo minimo: 2.000,00 €

Modalità gara: Sincrona mista

Ambito: Vendite pubbliche

Indirizzo: Lucca, Viale San Concordio n.996/B - 55100 - Lucca (LU) - Italia

Data asta: 29/10/2025 09:00

Offerta minima: 221.250,00

Termine presentazione offerte: 28/10/2025 12:00

Fine Iscrizioni: 28/10/2025 12:00

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

[CHI SIAMO ▾](#)[LE ASTE TELEMATICHE ▾](#)[SERVIZI ▾](#)[SUPPORTO ▾](#)[CONTATTI](#)[Accedi/Registrati ▾](#)[← TORNA ALL'ELENCO VENDITE](#)[GARA DA INIZIARE](#)

Appartamento

Via Silvio Minardi 7/9 - Lugo (RA)

Prezzo Base**195.000,00 €****Offerta Minima****146.250,00 €****Importo Cauzione****10% del prezzo offerto**[PRENOTA UNA VISITA](#)[PARTECIPA](#)[ASSISTI ALLA VENDITA](#)

Per partecipare a questa vendita telematica è necessario presentare l'offerta tramite il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche utilizzando **obbligatoriamente sia una casella di posta elettronica certificata che la firma digitale**.

Lo svolgimento della gara avverrà accedendo, tramite username e password, al sito www.astetelematiche.it. La invitiamo, pertanto, se non ancora iscritto, ad effettuare tempestivamente la registrazione.

Almeno trenta minuti prima dell'orario previsto per l'inizio della vendita, provvederemo ad inviare all'indirizzo pec inserito tra i contatti del presentatore una pec con le istruzioni per accedere alla vendita. Solo dopo aver seguito tali indicazioni sarà possibile visualizzare, all'interno della propria area riservata del sito www.astetelematiche.it nella sezione "Le mie vendite", la busta contenente la propria offerta.

[PROCEDI SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE](#)

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

Vendita senza incanto

Preg.mo Sig.

Dott. _____

Via _____ (TV)

Esecuzione Immobiliare n. /

Il sottoscritto	
Nato a	
Il giorno	
Residente nel Comune di	
Provincia di	
Indirizzo	
Codice Fiscale	
Tipo di Documento Identificativo	
Numero del Documento	
Rilasciato in data	
Telefono/cellulare	
<i>che dichiara di eleggere domicilio, per ogni comunicazione inerente e conseguente alla partecipazione all'esperimento d'asta, presso i seguenti indirizzi di posta elettronica (indicare almeno un indirizzo di posta elettronica):</i>	
Indirizzo di Posta elettronica	@
Indirizzo di Posta elettronica certificata	@

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

che in questa sede agisce:

(compilare solo la Tabella A oppure solo la Tabella B barrando le opportune caselle e compilando gli opportuni i campi)

☐ in proprio (persona fisica)



Stato civile:

☐ nubile

☐ celibe

☐ separato/a

☐ divorziato/a

☐ vedovo/a

☐ coniugato/a

Regime patrimoniale:



☐ in separazione di beni.

☐ in comunione di beni con (compilare i campi sottostanti):



Il Signor/La Signora

Nato/a a

Il giorno

Residente nel Comune di

Provincia di

Indirizzo

Codice Fiscale

☐ in comunione di beni ma acquistato come bene personale (compilare la dichiarazione in calce):

Tabella A
Offerta come persona fisica

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

PRESENTA

offerta irrevocabile d'acquisto per la procedura competitiva che si terrà il giorno:

...../...../..... alle ore

per il lotto n.		Sito in:	
Rendere una sua breve descrizione come da bando d'asta			
			
			
			
			

OFFRE L'IMPORTO DI:

€		,00	:	Euro		/00
<i>in cifre</i>					<i>in lettere</i>	

DICHIARA:

- di aver preso visione della perizia di stima;
- di aver preso visione dell'avviso di vendita;
- di essere a conoscenza e di accettare integralmente le condizioni di vendita previste, così come indicate nel sopra citato avviso di vendita;
- di essere a conoscenza ed accettare che il bene viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova all'atto del trasferimento della proprietà;
- che il termine per il saldo del prezzo, comprese le imposte e spese, sarà effettuato entro e non oltre la scadenza indicata nell'avviso di vendita.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

ALLEGA ALLA PRESENTE OFFERTA:

A	Assegno circolare non trasferibile (presentato quale cauzione)	numero:	
		emesso da:	
		di Euro:	
			(pari al 10% del Prezzo Offerto)
		intestato a:	Es. Immobiliare n. / Delegato alla vendita dott.
B	Nel caso di offerta presentata in proprio (persona fisica): • copia del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente.		
C	Nel caso di offerta presentata da parte di una Ditta Individuale ovvero di una Società: • una Visura Camerale aggiornata; • copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'imprenditore individuale ovvero, per le Società, del relativo Legale Rappresentante o della persona delegata alla presentazione dell'offerta in nome e per conto della Società.		

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

VENDITE IMMOBILIARI CHE NON SEGUONO LE REGOLE DEL CPC

Nonostante la Legge n. 132/2015 abbia apportato modifiche alle modalità di gestione della fase liquidatoria delle **procedure concorsuali**, trasferendo le innovazioni apportate dal cpc, alcune vendite telematiche immobiliari rimangono escluse dalle regole tecniche e operative previste.

Sono vendite NON direttamente collegate al Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e/o non soggette al rispetto della normativa prevista dal Decreto Ministeriale n° 32 del 26 febbraio 2015



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Per partecipare alla vendita è necessario:

- Registrarsi al portale
- Versare la cauzione
- Presentare l'offerta irrevocabile d'acquisto (nelle vendite senza incanto) o la domanda di partecipazione (nelle vendite con incanto)
- Partecipare alla gara telematica
- Il trasferimento della proprietà degli immobili avviene a mezzo decreto emesso dal Giudice oppure tramite rogito notarile, in base alle indicazioni presenti in avviso
- In caso di non aggiudicazione, attendere la restituzione della cauzione



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Applicare
marca da
bollo

€ 16,00

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

ASTA N. 24757

TRIBUNALE DI MILANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 23/2024

CURATORE DOTT. CARLO PAGLIUGHI

GIUDICE DELEGATO DOTT. FRANCESCO PIPICELLI

La società _____ P.IVA _____ sede legale in via _____
() in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* Sig. _____, C.F. _____, residente in via _____
(), pec _____

oppure

il sottoscritto Sig. _____, nato a _____ (),
il _____, C. F. _____, P.IVA _____ residente in via _____
(), domiciliato
in _____ () stato civile: _____ (se
coniugato dichiarare il proprio regime patrimoniale ex legge 151/75:
_____).

Se in regime di comunione legale dei beni indicare di seguito i corrispondenti dati del coniuge:

Sig. _____, nato a _____ (), il _____,
C.F. _____, P.IVA _____ residente in via _____
(), domiciliato
in _____ ()

Se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Con la presente offerta irrevocabile di acquisto per l'ASTA ____ del Concordato Preventivo/Fallimento _____, pubblicata sul portale www.quimmo.it offre la somma di € _____ (dicasi euro _____/00) oltre imposte di legge, commissioni di abilio S.p.A. ed oneri di trasferimento.

DICHIARA

- di aver preso visione della relazione di stima e dei documenti allegati relativi all'immobile oggetto di vendita tramite l'ASTA _____ e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;
- di aver preso visione del *Disciplinare di gara* e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni e modalità di vendita indicate senza riserva alcuna;
- di voler ricevere tutte le comunicazioni al seguente indirizzo di posta elettronica _____, e di voler essere contattato al numero _____.

Il compenso spettante a abilio S.p.A. è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione. Tale compenso è posto interamente a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere al pagamento entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso abilio S.p.A. (oltre oneri di legge).

Il compenso totale spettante a abilio S.p.A. sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

SCAGLIONE	Compenso <u>abilio S.p.A.</u> (oltre oneri di legge)
Oltre € 2.000.001,00	1%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	2%
Fino a € 500.000,00	3% con un minimo di € 500,00

Si impegna a corrispondere il versamento del saldo prezzo per l'acquisto del bene immobile entro _____ giorni dalla data di aggiudicazione (il termine di pagamento non potrà comunque essere superiore a 120 giorni e in mancanza di alcuna indicazione il termine si intenderà di giorni 120)

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

ATTENZIONE AL DETTAGLIO ONERI: VARIANO DA PROCEDURA A PROCEDURA

GARA A TEMPO

INIZIA IL 17/11/2025 12:00

35
GIORNI

18
ORE

44
MINUTI

25
SECONDI

€ 268.840,00
PREZZO BASE

Per partecipare alla gara è necessario effettuare il login oppure registrarsi al sito

 LOGIN

 REGISTRATI

VISUALIZZA DETTAGLIO ONERI

- **IVA:** SE DOVUTA (SUL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE)
- **COMPENSI DI VENDITA :** € 4.032,60 (1.5% SULLA MIGLIORE OFFERTA)
- **IVA SU COMPENSI DI VENDITA:** € 887,17 (22% SUL TOTALE DEI COMPENSI DI VENDITA)

*SALVO ULTERIORI SPECIFICHE PRESENTI ALL'INTERNO DEL BANDO O NELLA DESCRIZIONE DEL BENE

⚠ **2025-09-25: AVVISO DI RETTIFICA** (Per compenso IVG si precisa che il meccanismo di progressività a scaglioni prevede la suddivisione del prezzo in quote cui viene applicata la relativa aliquota, quindi gli scaglioni sono cumulabili.)

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

ALLEGATI:

1. a titolo di cauzione, copia del bonifico bancario effettuato, come indicato nel Disciplinare di gara
2. Fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
3. Copia codice fiscale dell'offerente (e di quello dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
4. Dichiarazione, in duplice copia, relativa alla restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione.
5. Dichiarazione redatta dal Presentatore dell'offerta nel caso in cui la medesima sia presentata relativamente a diversi offerenti, con specificazione dei dati inerenti i singoli offerenti e le relative quote di acquisto del bene.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

- Al fine di **garantire la segretezza** delle offerte telematiche presentate, le stesse vengono **decifrate dal Ministero** in maniera automatica ed inviate al gestore della vendita telematica in un lasso temporale che va tra 180 e 120 min prima dell'orario fissato per l'inizio delle operazioni.
- **Almeno 30 min prima dell'inizio delle operazioni di vendita** il gestore della vendita telematica invia ad ogni offerente sulla casella PEC utilizzata per l'invio dell'offerta, un **codice univoco personale per poter partecipare all'esperimento**.
- La partecipazione alle operazioni di vendita telematica avviene **accedendo**, tramite username e password, **all'area riservata del sito www.astetelematiche.it**, da cui si potrà inserire il codice univoco ricevuto per accedere alla cd. aula virtuale.
- Pertanto, laddove l'utente non fosse registrato, è necessario che vi provveda tempestivamente.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- Effettuato l'accesso alla consolle di gara, l'offerente ha la possibilità di:
 - **prendere visione della busta contenente la propria offerta**
 - **visualizzare gli eventi** che si susseguono durante la fase di deliberazione sulle offerte
 - **scambiare messaggi con il referente** della procedura
 - **visualizzare la cronologia delle offerte** presentate per quella determinata effettuare i propri rilanci
- Ogni offerente viene visualizzato dagli altri offerenti tramite uno **pseudonimo al fine di garantire l'anonimato**, mentre il giudice e/o il responsabile visualizzano sulla propria consolle tutti i partecipanti con l'indicazione in chiaro delle effettive generalità.
- Il referente procede alla **deliberazione sulle offerte presentate**, previa verifica di tutte le condizioni necessarie, tra cui:
 - corretta compilazione dell'offerta
 - presenza della documentazione da allegare all'offerta
 - positivo riscontro dell'effettivo accredito della cauzione.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- In caso di più offerte valide, il referente della procedura avvia la gara tra gli offerenti secondo la modalità prevista dal bando.
- Terminata la gara, i partecipanti vengono notiziati dell'esito della stessa secondo le modalità e tempistiche indicate in avviso.
- L'utente che ha effettuato l'offerta più alta si **aggiudica provvisoriamente** il bene.
- **L'aggiudicazione definitiva** viene decretata a seguito del **versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri** quali ad esempio le tasse, le imposte, i diritti d'asta, al netto della cauzione versata, che viene trattenuta in conto prezzo.
- In assenza, è dichiarata la **decadenza dell'aggiudicatario** e la cauzione versata viene trattenuta **a titolo di penale**.
- **Il trasferimento** della proprietà degli immobili avviene a mezzo decreto emesso dal Giudice oppure tramite rogito notarile, in base alle indicazioni presenti in avviso o alla comunicazione del responsabile della vendita.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono generalmente determinate come segue:

- € 500 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,;
- € 1.000 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000;
- € 1.500 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000;
- € 2.000 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000;
- € 2.500 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000;
- € 3.000 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000;
- € 4.000 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000;
- € 5.000 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.



INEFFICACIA DELLE OFFERTE



L'**offerta di acquisto non è efficace** se:

- perviene oltre il termine sopra stabilito
- è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta
- l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

In caso di **offerta telematica**, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista **non riscontri l'accredito delle somme**, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il **mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta** (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

MALFUNZIONAMENTO DEI SISTEMI OPERATIVI

➤ Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia **comunicati al gestore** della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Min. della Giustizia ai sensi dell'art. 15, D.M. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.



➤ Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia **non programmati o non comunicati** ai sensi dell'art. 15, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

AGGIUDICAZIONE E SALDO PREZZO



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione Immobiliare R.G.: _____

Giudice dell'Esecuzione: _____

Creditore procedente: _____

Debitore esecutato: _____

Professionista Delegato: _____

OPERAZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

VERBALE DI AGGIUDICAZIONE

L'anno _____, il giorno ____ del mese di _____, alle ore _____, in _____,
il sottoscritto _____, professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva indicata in
epigrafe promossa da _____ contro _____, procede alla verbalizzazione delle operazioni
inerenti l'esperimento di vendita senza incanto fissato per la data odierna.

Sono presenti in qualità di offerenti:

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

PREMESSO

COPY

che nessuno è comparso per le parti coinvolte nell'esecuzione / che sono presenti in qualità di creditore/debitore _____

che la pubblicità legale per l'avviso di vendita redatto dal sottoscritto in data _____ è stata regolarmente eseguita nei termini previsti nell'ordinanza di vendita;

che le relative notifiche sono state ritualmente eseguite;

DICHIARA

che, presso il proprio studio, sono state depositate nei termini indicati nell'avviso di vendita n° _____ buste per la vendita odierna e precisamente:

- **BUSTA N° _____**, depositata in data _____ alle ore _____ da _____, identificato a mezzo _____ n° _____ rilasciato da _____ in data _____;
- **BUSTA N° _____**, depositata in data _____ alle ore _____ da _____, identificato a mezzo _____ n° _____ rilasciato da _____ in data _____;
-

A questo punto il professionista delegato, constatata e fatta constatare l'integrità delle buste anzidette, procede alla loro apertura.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

COPY

La **BUSTA N° ____** contiene:

- offerta di acquisto irrevocabile ex art. 571 cpc, riferita alla procedura esecutiva n. r.g. _____, presentata da _____, (indicare dati anagrafici / societari), relativa al **LOTTO _____**, per il quale vengono offerti **euro _____ (importoinlettere/00)**;
- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- un assegno circolare intestato a "esecuzione immobiliare n. _____ Tribunale Perugia", n. _____ emesso in data _____ da _____, per un importo pari ad **euro _____** a titolo di **cauzione**;
- un assegno circolare intestato a "esecuzione immobiliare n. _____ Tribunale Perugia", n. _____ emesso in data _____ da _____, per un importo pari ad **euro _____** a titolo di **spese**.

La **BUSTA N° ____** contiene:

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Il Professionista Delegato,

COPY

verificata la correttezza formale delle offerte presentate e la presenza degli offerenti;

accertato che gli importi relativi alla cauzione e alle spese sono stati correttamente conteggiati e depositati, che le offerte presentate non sono inferiori al 75% del prezzo base indicato nell'avviso e che non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

DISPONE

di procedere alla gara per l'aggiudicazione del **LOTTO** _____ , dando atto che l'offerta più alta è pari ad euro _____;

INVITA

gli offerenti presenti a partecipare alla gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con rilanci minimi di euro _____ informando sulle modalità di svolgimento delle gara ai sensi dell'art. 581 c.p.c.

Gli offerenti all'unanimità chiedono procedersi alla gara, che viene quindi svolta e sintetizzata nel prospetto che segue:

n° rilancio	offerente		importo
1	_____	offre euro	_____
2	_____	offre euro	_____
3		offre euro	

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Terminata la gara tra offerenti, essendo trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore, il professionista delegato

COPY

AGGIUDICA DEFINITIVAMENTE

il **LOTTO** _____, meglio identificato nell'avviso di vendita redatto in data _____ e nella relazione di stima ai quali espressamente si rinvia, al prezzo di **Euro 39.000,00 (trentanovemila/00)**

IN FAVORE DI

_____.

Il professionista delegato, terminate tutte le operazioni di vendita, procede alla restituzione assegni al soggetto rimasto non aggiudicatario, come risulta da separato verbale.

Ai sensi dell'art. 582 cpc l'aggiudicatario ha dichiarato la propria residenza in _____

Precisa anche i seguenti recapiti: _____

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Il Professionista Delegato precisa al predetto aggiudicatario che dovrà versare il **saldo del prezzo** secondo i termini e le modalità precisate nell'avviso di vendita, ovvero entro 120 giorni da oggi (quindi entro il _____), mediante **assegno circolare** (preferibile) oppure a mezzo bonifico bancario, alle seguenti coordinate:

Banca: **UNICREDIT SPA**, filiale di Perugia Vannucci

IBAN: **IT 60 0 02008 03027 000101485640**

Intestatario: **TRIBUNALE DI PERUGIA E.I. CAUZ./SALDO P.**

Causale: **"POSIZIONE aaaannnnnn00001 SALDO PREZZO"**

oppure

Il Professionista Delegato precisa all'aggiudicatario che dovrà versare il **saldo del prezzo** secondo i termini e le modalità precisate nell'avviso di vendita, ovvero **entro _____ giorni da oggi** e precisamente entro il _____, pagando a mezzo bonifico bancario, dedotta la cauzione, direttamente all'istituto di credito che ha concesso il credito **fondiario**; l'eventuale residuo dovrà essere depositato presso il Professionista Delegato nel medesimo termine, a pena di decadenza e perdita della cauzione, a meno che l'aggiudicatario non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi i relativi obblighi (art. 41 commi 4 e 5 D.Lgs. 01/09/1993 n. 385). L'istituto bancario che ha concesso finanziamento fondiario dovrà quantificare il credito comprensivo di capitale, interessi e spese entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva. Le coordinate IBAN per il versamento del saldo prezzo saranno comunicate dal Professionista Delegato.

COPY

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

L'eventuale conguaglio relativo alla spese di trasferimento dovrà invece essere versato entro dieci giorni dalla richiesta che il Professionista Delegato andrà ad effettuare.

COPY

Il Professionista Delegato,

rilevato che non occorre procedere alla fissazione di nuovo esperimento di vendita, non essendoci altri lotti da realizzare, chiude le operazioni di vendita alle ore _____ dopo aver redatto il presente processo verbale, così come previsto dai commi 4 e 5 dell'art. 591-bis c.p.c.

Il Professionista Delegato

dott. _____

**L'aggiudicazione dell'immobile non si
perfeziona fino a quando non viene versato il
saldo del prezzo**

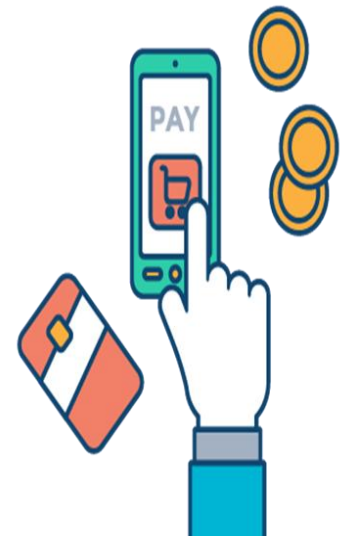
**L'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e
nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita
a norma dell'articolo 576, e consegnare al cancelliere
il documento comprovante l'avvenuto versamento.**

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

VERSAMENTO DEL PREZZO e DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

PREVISTA dall'ART. 585, C.P.C. RIFORMA CARTABIA

*«Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del d. lgs 21.11.2007, n. 231**» (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminali e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).*



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Vengono estesi all'aggiudicatario gli obblighi di adeguata verifica della clientela quali, ad esempio, tutti quegli obblighi funzionali ad identificare il cliente ovvero il titolare effettivo della procedura, accertare l'eventuale esistenza e legittimità del potere di rappresentanza in capo al soggetto agente, ottenere informazioni sullo scopo e sulla natura della prestazione.

OBIETTIVO: Prevenire il compimento di operazioni illecite, le quali possano oltretutto trovare la loro fonte in operazioni compiute nell'ambito di una vendita giudiziaria.

Con il correttivo Cartabia (d.lgs. 164/2024) è stato riscritto l'art. 587 c.p.c.:

la dichiarazione antiriciclaggio è messa sullo stesso piano del pagamento del prezzo a pena di decadenza dall'aggiudicazione

Se nel frattempo si era entrati in possesso del bene è necessario riconsegnarlo subito al custode



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Dichiarazione ai sensi dell'art. 585, 4 c, c.p.c. avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. n. 231/2007 - (agg. Riforma Cartabia - D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149)

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E

TRIBUNALE DI

Persone fisiche

COPY

(Pagamento Bollo

Euro 16,00

ogni 4 facciate o 100 righe)

Nome e Cognome

il sottoscritto:

NOME E COGNOME:

NATO AIL

RESIDENTE INALLA VIA

C.F. N.:

NAZIONALITA'

ESTREMI DEL DOCUMENTO IDENTIFICATIVO:

consapevole delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci ai sensi degli artt. 75 e 76

D.P.R. 445/2000 e successive modifiche ed integrazioni,

nella veste di aggiudicatario del compendio immobiliare nella procedura esecutiva di cui in epigrafe

DICHIARA

ATTIVITA' LAVORATIVA DICHIARATA:|.....

IN MERITO AL TITOLARE EFFETTIVO:

che opera per conto di sé stesso e che il titolare effettivo dell'operazione oggetto della prestazione richiesta non è un soggetto diverso;

che il titolare effettivo (in particolare per procuratori) è:

Scopo e natura della prestazione:

Valore dell'operazione:

In merito ai fondi per eseguire l'operazione oggetto della prestazione richiesta:

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

COPY

QUANTO ALLA CAUZIONE:

che i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono:

- **da proprie disponibilità per Euro:**

precisando altresì che tali disponibilità derivano da:

propria attività lavorativa

eredità o donazioni

vendita di altri beni

altro:

- **da finanziamenti bancari per Euro:**

- **da terzi e precisamente da:**

attività lavorativa

per Euro.....

altro

Mezzi/modalità di pagamento:

QUANTO AL SALDO PREZZO:

che i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono:

- **da proprie disponibilità per Euro:**

- **da finanziamenti bancari per Euro:**

- **da terzi e precisamente da:**

Mezzi/modalità di pagamento:

QUANTO AL FONDO SPESA PER SPESE TRASFERIMENTO:

che i fondi utilizzati per eseguire l'operazione provengono:

- **da proprie disponibilità per Euro:**

- **da finanziamenti bancari per Euro:**

- **da terzi e precisamente da:**.....

Mezzi/modalità di pagamento:

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

DICHIARA ALTRESI':

COPY

In merito alla capacità patrimoniale e reddituale (propria, del titolare effettivo e del terzo) che:

la propria dotazione patrimoniale in relazione all'operazione di aggiudicazione immobiliare è congrua e l'operazione in oggetto è comunque coerente con il proprio profilo economico/patrimoniale;

la dotazione patrimoniale del titolare effettivo, in relazione all'operazione di aggiudicazione di cui in epigrafe, è congrua;

la dotazione patrimoniale del terzo in relazione al denaro finanziato in occasione dell'operazione di cui all'aggiudicazione in epigrafe, è congrua.

In merito alla propria qualificazione e dell'eventuale titolare effettivo come "persona politicamente esposta (PEPs)" (le persone fisiche che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche, nonché i loro familiari diretti o coloro con i quali tali persone intrattengono notoriamente stretti legami):

Di essere persona politicamente esposta (PEPs)

Di NON essere persona politicamente esposta (PEPs)

Inoltre:

di non avere altro da dichiarare.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Il sottoscritto, preso atto di quanto precede, consapevole/i delle prescrizioni discendenti dalla normativa antiriciclaggio e antiterrorismo e delle relative sanzioni, consapevole/i in particolare del disposto del d.lgs. 21 novembre 2007 n. 231 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle disposizioni dell'Autorità di Vigilanza in materia di antiriciclaggio (art. 55 d.lgs. n. 231/2007), assumendosi tutte le responsabilità di natura civile, amministrativa e penale per le dichiarazioni non veritiere,

DICHIARA:

COPY

- che le informazioni sopra riportate sono vere, corrette e complete;
- che non sussistono ragioni o informazioni per ritenere che da quanto sopra riportato emergano sospetti inerenti all'effettuazione di operazioni di antiriciclaggio o di finanziamento del terrorismo;
- di essere informato della circostanza che il mancato rilascio in tutto o in parte delle informazioni di cui sopra potrà comportare l'omessa sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'esecuzione (art. 586 c.p.c.);
- mi impegno a comunicare senza ritardo ogni eventuale integrazione o variazione che si dovesse verificare in relazione ai dati forniti con la presente dichiarazione.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- che per i dati non inseriti nella presente scheda, si rinvia alla copia dei documenti di riconoscimento allegati ed ai dati versati agli atti della procedura esecutiva a cui la presente scheda si riferisce.

- che tra l'aggiudicatario, il titolare effettivo ricorrono le seguenti relazioni:.....

COPY

- che tra l'aggiudicatario ed il soggetto che esegue il pagamento ricorrono le seguenti relazioni:.....

Data,

Firma :

Invio via PEC in data

ALLEGATO:

copia o scansione dei documenti di identità dell'aggiudicatario, del titolare effettivo e dell'esecutore materiale del pagamento.

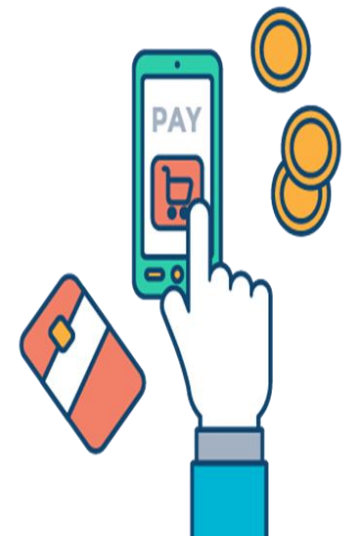
(I documenti di identità devono essere in corso di validità)

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Il numero di giorni esatto per pagare la somma dovuta è indicato nell'avviso di vendita, insieme agli estremi bancari a cui inviare il bonifico.

*«Il pagamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, deve avvenire **entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita del 10% versato a titolo di cauzione.***

*Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura o assegno bancario circolare non trasferibile ed intestato alla procedura esecutiva in epigrafe, **ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41 del T.U. n. 385/1993, nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.**»*

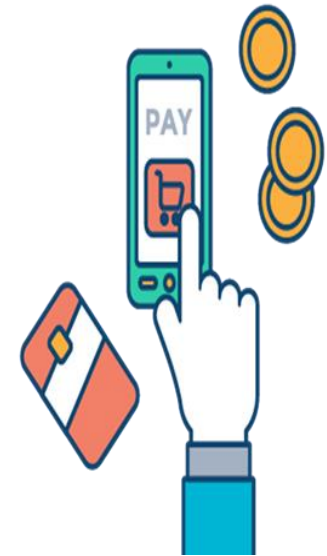


CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

L'aggiudicatario deve depositare sul conto corrente della procedura:

- *il residuo prezzo*
- *l'importo delle spese necessarie per il trasferimento*
- *la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà*
- *accessori di legge a suo carico*

***importi che** il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.*



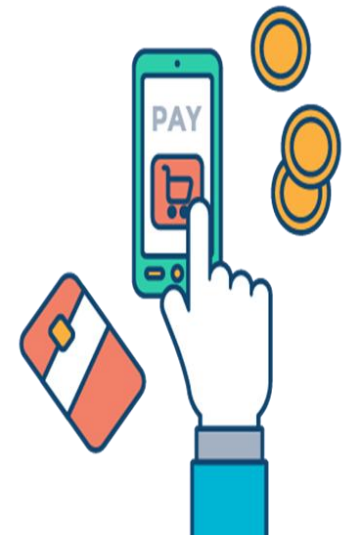
Qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo;

nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

I partecipanti all'asta possono richiedere e ottenere mutui ipotecari; in questo caso, **nei termini di versamento del saldo del prezzo, dovrà essere perfezionato il contratto di finanziamento** previsto dalla legge, cioè un mutuo di scopo per l'acquisto del bene aggiudicato, che preveda il versamento diretto delle somme erogate e sia garantito da ipoteca di primo grado sul bene aggiudicato.

La stipula del contratto di mutuo e l'iscrizione dell'ipoteca di primo grado a favore dell'istituto di credito mutuante avvengono contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento.



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

CONVENZIONE PER L'EROGAZIONE DEI MUTUI AGLI AGGIUDICATARI



I soggetti interessati all'acquisto di un immobile alle aste giudiziarie possono, prima dello svolgimento dell'asta, contattare le banche operanti sul territorio locale e nazionale, per verificare l'offerta del servizio volto alla concessione di un mutuo ipotecario per l'acquisto dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

L'ABI ha individuato con diversi Tribunali procedure che prevedono un procedimento utile alla partecipazione alle aste giudiziarie mediante l'erogazione di mutui garantiti da ipoteche iscritte sullo stesso immobile oggetto di aggiudicazione.

Un elenco, in continuo aggiornamento, consente la ricerca agevolata dei Tribunali e delle banche aderenti all'iniziativa.

Il cliente può rivolgersi a banche diverse da quelle indicate nell'elenco, che offrano tale servizio alla clientela.

<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

MUTUO FONDIARIO: IL SUBENTRO DELL'AGGIUDICATARIO

Art. 41 del D.Lgs. 385/1993

«L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 cpc (con cui dispone il modo del versamento del prezzo e il termine) ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese»;

Il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto di trasferimento».

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

L'aggiudicatario ha la possibilità di subentrare nel mutuo fondiario dell'originario debitore:

- 1) senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione
- 2) senza consenso del creditore fondiario

Il subentrante deve corrispondere le rate arretrate del finanziamento, gli oneri e le spese di procedura.

- Al fine di determinare le rate arretrate si devono considerare quelle scadute al giorno della vendita forzata e nel contempo il nuovo debitore deve poi procedere al pagamento delle successive rate scadute nei termini contrattuali a suo tempo stabilite nell'originario contratto di finanziamento, accollandosi l'obbligazione bancaria limitatamente all'importo pari alla stessa aggiudicazione.
- L'aggiudicatario deve scrivere immediatamente al creditore fondiario al fine di ottenere la precisazione del credito, distinto per capitale, interessi con l'indicazione delle rate scadute al momento della aggiudicazione, chiedendo di conoscere le modalità per il pagamento delle rate scadute.

LE FASI CONCLUSIVE DELLA VENDITA

- Completato il pagamento dell'immobile, il Giudice certifica ufficialmente il **passaggio di proprietà** al vincitore dell'asta tramite il **Decreto di Trasferimento**
- Con questo documento viene ordinata la cancellazione delle **ipoteche e dei pignoramenti** gravanti sull'immobile
- L'aggiudicatario diventa **ufficialmente il proprietario**

Quanto tempo può passare dal saldo del prezzo all'emissione del Decreto di Trasferimento?

- La legge non prevede un lasso di tempo preciso
- **Le tempistiche possono variare molto in base al carico di lavoro che il Tribunale sta affrontando in un dato momento**
- In generale il range temporale va da un **minimo di qualche giorno** fino ad un **massimo di tre mesi**



IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

1. Avvenuto il versamento del prezzo il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero **pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato**, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita e **ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie**, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.

2. Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto.

3. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e **titolo esecutivo per il rilascio.**

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

FACSIMILE

TRIBUNALE DI FIRENZE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: RGE N ____/____ - LOTTO ____

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : _____

PROFESSIONISTA DELEGATO: _____

PROMOSSA CONTRO: _____, nato/a a __, il, cod. fisc.;

DECRETO DI TRASFERIMENTO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- ritenuto che all'udienza del _____, a seguito di vendita senza incanto, è stato aggiudicato l'immobile in prosieguo descritto per il prezzo complessivo di € _____,00 (_____/00) al Sig./Sig.ra _____;
- che l'aggiudicatario in data _____ ha versato nei modi e nei termini stabiliti nell'avviso di vendita l'intero prezzo di aggiudicazione;
- ritenuto che l'aggiudicazione è divenuta definitiva e che, pertanto, occorre provvedere al trasferimento del bene a favore dell'aggiudicatario;
- visti, in particolare, gli artt. 586 c.p.c. e 164 disp. att. c.p.c., anche in riferimento alla Legge n. 47/85, e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C.:

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

FACSIMILE

TRASFERISCE

La quota pari a ____/____ del diritto di ____ del compendio immobiliare di seguito descritto **dal** Sig./ Sig.ra _____, nato/a a _____, il _____, cod. fisc. _____, **al** Sig./ Sig.ra _____, nato a _____ il _____ e residente a _____, Via _____ n. _____, C.F: _____, stato civile _____; il compendio viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, anche in relazione alla vigente normativa urbanistica ed edilizia e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, il tutto come meglio precisato e descritto nella perizia estimativa redatta dall'esporto nominato dal G.E.;

DESCRIZIONE DEI BENI

quota pari a ____/____ del diritto di _____ di unità immobiliare sita in _____, via _____ n. _____ composta da: (inserire breve descrizione dell'immobile come da avviso di vendita/CTU).

Confini: _____ (inserire confini individuabili dalla CTU).
(ovvero in caso di terreni)

quota pari a ____/____ del diritto di _____ del terreno sito in _____ in via _____ avente superficie di _____

Confini: _____ (inserire confini individuabili dalla CTU).

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

FACSIMILE

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di _____ – Territorio - Servizi Catastali -
Comune di _____ il bene sopra descritto è identificato come segue:
Catasto Fabbricati / Terreni (inserire dati catastali);
(in caso di variazioni catastali successive al pignoramento inserire le variazioni rilevate
dal CTU);

PROPRIETÀ E PROVENIENZA

La proprietà e provenienza dei beni risulta quella di seguito descritta.
(indicare titolo di provenienza).

SITUAZIONE URBANISTICA

Indicare la situazione urbanistica ricavabile dalla CTU e in particolare i titoli abilitativi
(costruzione ante '67 – concessione/licenza edilizia n. _____ del _____ e successive
varianti – sanatorie – certificato di agibilità n. _____)

Indicare eventuali difformità urbanistiche riscontrate dal CTU in forza dell'ultimo titolo
legittimante, necessità di sanatoria e/o messa in pristino.
(eventuale) In caso di terreni indicare le risultanze del CDU;

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

FACSIMILE

(EVENTUALE IN PRESENZA DI DIFFORMITÀ)

AVVERTE

L'acquirente che, ai sensi dell'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e dell' art. 40, comma 6, L. 47/85 e successive modifiche, in presenza di eventuali difformità delle unità immobiliari oggetto di trasferimento, ove ne ricorrano i presupposti, ha 120 giorni a far data dal presente decreto, per la presentazione della sanatoria al Comune competente.

(EVENTUALE SE PRESENTE)

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si da atto che l'immobile è dotato di attestato di certificazione energetica, redatto da _____ in data _____ dal quale risulta attribuita la classe energetica "_____".

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

FACSIMILE

TASSAZIONE ED AGEVOLAZIONI

(Indicare regime di tassazione (IVA / Imposta di Registro ipotecaria e catastale) e agevolazioni (prezzo valore – prima casa – altre agevolazioni);

(Esempio: in casa di tassazione soggetta ad Imposta di Registro, ipotecaria e catastale, agevolazioni prima casa e prezzo-valore:

“La vendita è soggetta ad Imposta di Registro, ipotecaria e catastale. L’acquirente ha richiesto che, in deroga all’art. 44, comma 1, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell’immobile determinato ai sensi dell’art. 52, comma 4 e 5, del D.P.R. n. 131 del 1986, fatta salva l’applicazione dell’art. 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 (Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi), nonché di avvalersi dell’agevolazione fiscale dell’aliquota del 2% ai sensi dell’art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al DPR 26 aprile 1986 n. 131, in quanto ricorrono le condizioni previste alla nota II-bis all’articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, di cui al DPR 131/1986”:)

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

FACSIMILE

(eventuale in caso di acquisto con mutuo)

RILEVATO

che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € _____ da parte di _____ (indicare istituto mutuante) a fronte del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio _____ del _____ rep. _____, racc. _____ e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cod. proc. civ., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota;

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

FACSIMILE

ORDINA

Al Sig. Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di _____, di procedere alla trascrizione del presente decreto (**eventuale**: unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui sopra) e, all'avvenuto perfezionamento della stessa, **alla cancellazione, limitatamente ai beni oggetto del trasferimento:**

- della ISCRIZIONE DI IPOTECA (VOLONTARIA/GIUDIZIALE/LEGALE) iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data _____, Registro Generale n. _____, Registro Particolare n. _____, in forza di atto _____, a favore di _____ (cod. fisc. _____), a garanzia della somma di € _____, di cui € _____ per capitale, contro _____, nato a _____, il _____, cod. fisc. _____;
- della TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data _____, Registro Generale n. _____, Registro Particolare n. _____, a mezzo Ufficiale Giudiziario di _____ in data _____, Rep. _____, a favore di _____ (cod. fisc. _____), contro _____, nat a _____, il _____, cod. fisc. _____;

ESONERA

il predetto Conservatore da ogni e qualsiasi personale responsabilità in ordine alle disposte cancellazioni;

INGIUNGE

agli esecutati di rilasciare immediatamente nella piena disponibilità dell'aggiudicatario, libero di persone e cose, l'immobile *de quo*.

TRASCRIZIONE DEL DECRETO

Il **delegato alla vendita** redige una **bozza** del decreto di trasferimento.

Spetta al giudice emanare la versione definitiva entro tempistiche che variano da tribunale a tribunale - di norma dalle **2 alle 4 settimane**.

Il decreto di trasferimento viene **depositato nella Cancelleria** del Tribunale al fine di:

- trasmettere gli atti all'Agenzia delle Entrate
 - liquidare le imposte che sono a carico della procedura
- In caso di esecuzioni immobiliari la registrazione spetta al professionista delegato invece se si tratta di procedure di concorsuali la competenza è del curatore.
- Per registrare correttamente il decreto presso l'Agenzia delle Entrate è necessario inviare via email il pdf con la copia dell'atto firmato dal giudice insieme al conteggio preventivo delle imposte da liquidare.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

COSTI

La legge impone il pagamento di:

- servizio di Redazione e Deposito di Nota di Trascrizione pari a 250 €
- IVA
- imposte e le tasse dovute all'Agenzia delle Entrate

CHI SOSTIENE LE SPESE

Le spese di trascrizione del decreto di trasferimento **non sono a carico dell'aggiudicatario** ma della procedura



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

PAGAMENTO TRAMITE F23

Il pagamento di competenza del cancelliere, del delegato o del curatore fallimentare avviene tramite modello F23 da compilare con le informazioni seguenti:

- ✓ dati anagrafici dell'aggiudicatario;
- ✓ estremi dell'immobile aggiudicato (quindi l'RGE);
- ✓ il prezzo di aggiudicazione;
- ✓ codici e importi indicati nel conteggio preventivo;
- ✓ copia del decreto di trasferimento firmato.

Ricevuta questa comunicazione, l'Agenzia delle Entrate registra il decreto che inizia a produrre i suoi effetti nei confronti di colui che si è aggiudicato l'immobile.

AGENZIA DELLE ENTRATE
MODELLO DI PAGAMENTO: TASSE, IMPOSTE, SANZIONI E ALTRE ENTRATE

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI
2. DELEGA IRREVOCABILE A
3. NUMERO DI RIFERIMENTO (*)

DATI ANAGRAFICI
4. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, NOME, DATA DI NASCITA
5. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, NOME, DATA DI NASCITA

DATI DEL VERSAMENTO
6. UFFICIO O ENTE
7. COD. TERRITORIALE (*)
8. CONTENZIOSO
9. CAUSALE
10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO
11. CODICE TRIBUTO
12. DESCRIZIONE (*)
13. IMPORTO
14. COD. DESTINATARIO

EURO (lettere)
PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

ESTREMI DEL VERSAMENTO
DATA
CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE
ABR-IDA
CAB/SPORTELLI
Firma
Autorizzo addebito sul conto corrente bancario
R. /
cod. ABI CAB

(*) RISERVATO ALL'UFFICIO
COPIA PER IL CONCESSIONARIO/BANCA/POSTE

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

TERMINI PER LA TRASCRIZIONE

Dalla data di deposito del decreto di trasferimento:

- **20 giorni** per registrarlo presso l'Agenzia delle Entrate
- **30 giorni** per la trascrizione e la voltura alla Conservatoria dei Registri Immobiliari mediante una nota di trascrizione sul supporto informatico del decreto di trasferimento

TERMINI PER IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI TRASFRIMENTO

Entro 60 giorni a partire dall'emissione da parte del giudice esecutivo l'Ufficio di cancelleria del tribunale deve pagare l'imposta di trasferimento calcolata sul valore dell'immobile.



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

SANZIONI PER TARDIVA REGISTRAZIONE DEL DECRETO

Se cancelliere, delegato o curatore non rispettano i termini indicati – 60 giorni – rischiano alcune sanzioni amministrative.

Per evitarlo l'Agenzia delle Entrate procede al conteggio preventivo delle imposte da pagare a partire dalla bozza, senza attendere l'atto definitivo.

- se il **ritardo è fino a 30 giorni**, la sanzione varia **dal 60 al 120%** dell'ammontare di imposte evaso, però con un minimo di 200 €;
- per **ritardi superiori a 30 giorni**, la sanzione oscilla **dal 120 al 240%** in più rispetto all'imposta evasa.

In nessun caso la responsabilità per la mancata o tardiva registrazione è a carico dell'acquirente



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

LA CONSEGNA DEL BENE: TEMPI E MODI LIBERAZIONE PRIMA DELL'AGGIUDICAZIONE

- Il giudice dell'esecuzione, con provvedimento opponibile, **ordina la liberazione dell'immobile non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni quando:**
 - ✓ **non è abitato dall'esecutato** e dal suo nucleo familiare
 - ✓ **occupato da un soggetto privo di titolo** opponibile alla procedura
- Il giudice dell'esecuzione, sentite le parti ed il custode, **ordina la liberazione dell'immobile pignorato quando:**
 - ✓ **è ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti**
 - ✓ **impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice**
 - ✓ **l'immobile non è adeguatamente tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione**
 - ✓ **l'esecutato viola gli altri obblighi** che la legge pone a suo carico



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Se l'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare il giudice ordina la liberazione con provvedimento emesso **contestualmente al decreto di trasferimento**

- **L'ordine di liberazione è attuato dal custode** secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti (liberazione forzata), **anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.**
- Per l'attuazione dell'ordine di liberazione **il giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica** e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68.



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI



Il nuovo articolo 560 c.p.c. come appena analizzato è applicabile alle sole procedure introdotte dal 28 febbraio 2023 a cui si applica la normativa della RIFORMA CARTABIA

Alle procedure pendenti iniziate prima del 28 febbraio 2023 continuerà ad applicarsi l'articolo 560 c.p.c. pre-riforma:

Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, **su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario**, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586 (ordine di liberazione), decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite.



FUNZIONAMENTO PRE RIFORMA

In mancanza di apposita istanza dell'aggiudicatario, questi doveva procedere **nell'esecuzione forzata per rilascio**, avvalendosi del decreto di trasferimento quale titolo esecutivo, previa l'intimazione del precetto e la notifica dell'avviso di soggio, seguendo le forme di cui all'art. 608 c.p.c. con l'intervento dell'ufficiale giudiziario.

La procedura di liberazione dell'immobile nelle forme semplificate eseguita dal custode **era eccezionale ed alternativa** e prevista solo nelle ipotesi in cui l'immobile fosse già stato aggiudicato e su apposita istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario dello stesso.



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE EX ART 560 CPC

FACSIMILE

ORDINA

Al debitore esecutato _____
e a chiunque altro occupi il compendio pignorato senza titolo opponibile alla procedura,
l'immediato rilascio in favore del Custode Giudiziario _____
del seguente immobile libero da persone, cose e animali:

DISPONE

che il Custode dia attuazione al provvedimento, secondo le disposizioni sotto riportate

Il presente provvedimento non deve essere munito della formula esecutiva, non deve essere oggetto di precetto e, in base ad esso, non deve essere intimato il rilascio nelle forme e nei modi di cui all'art. 608 c.p.c.;

Il presente provvedimento è attuato a cura del custode, senza alcun intervento o richiesta all'Ufficiale Giudiziario, salvo quanto segue in punto di notifica dell'atto ai terzi occupanti l'immobile;

ORDINA

- al Dirigente del competente Commissariato di zona/ alla Questura di Rieti;
- Al Comandante della Stazione dei Carabinieri competente per territorio

Di concedere al Custode – senza indugio – l'ausilio della forza pubblica nella attuazione della liberazione disposta, secondo le disposizioni sotto riportate.

ATTIVITA' DEL CUSTODE

FACSIMILE

Munito di copia del presente provvedimento si recherà prontamente sul luogo della custodia

- *Qualora **l'immobile sia già libero da persone**, provvederà ad acquisirne immediatamente il possesso, mediante sostituzione della serratura di accesso;*
- *Qualora **l'immobile sia occupato dalla parte esecutata**, la renderà edotta dell'avvenuta emissione dell'ordine e le intimerà verbalmente di liberare l'immobile da persone e cose; secondo le circostanze, assegnerà **un termine all'occupante per il rilascio spontaneo non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni decorrente dall'emissione dell'ordine.***

Dovrà redigere verbale di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni resegli, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- *Qualora rinvenga un terzo che si faccia compiutamente identificare, gli notificherà comunque il provvedimento e continuerà nella attuazione della liberazione, ancorché lo stesso accampi diritti di godimento sull'immobile senza esibire alcun titolo opponibile alla procedura; secondo le circostanze, assegnerà un termine all'occupante per il rilascio spontaneo **non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni dall'emissione dell'ordine**. Dovrà redigere **verbale** di quanto accertato sul luogo e delle dichiarazioni rese, effettuando poi plurimi accessi per verificare la situazione di fatto, riferendo sulla eventuale necessità di ausiliari per le operazioni di liberazione (es. medico, fabbro, addetto al canile, ecc.);*
- *Qualora non rinvenga alcuno nell'immobile non liberato, oppure l'occupante si rifiuti di liberarlo ovvero non abbia adempiuto nel termine già concessogli, si recherà immediatamente dalla **forza pubblica** come sopra individuata, alla quale renderà nota la sua qualità di Custode Giudiziario e consegnerà copia del provvedimento, fornendo una scheda con tutte le notizie di interesse (ad es.: luogo di ubicazione dell'immobile, generalità dell'esecutato, degli occupanti ecc.);*

FACSIMILE

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- **concorderà con la forza pubblica giorno e ora dell'accesso** per la liberazione, da eseguirsi nel termine massimo di 90 giorni dalla richiesta e sempre con verbalizzazione dell'eventuale momentaneo e motivato rifiuto di concessione dell'ausilio; si renderà disponibile ad accedere in ciascuno dei 90 giorni successivi alla richiesta, facendo presente le conseguenze penali dell'inadempimento all'ordine del giudice;
- **notizierà l'occupante**, anche per le vie brevi, redigendone verbale, che con l'ausilio della forza pubblica avverrà la liberazione dell'immobile nel giorno ed ora indicati e che, qualora si rendessero necessari ulteriori accessi, nessun altro avviso sarà poi rilasciato;
- **il Custode segnalerà al GE la necessità di eventuali ausiliari** (ivi compresi accalappiacani, veterinario etc.) al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi, qualora il loro impiego comporti una spesa per la procedura; in ogni caso, il Custode Giudiziario è sin d'ora autorizzato ad avvalersi dell'ausilio di fabbro e/o medico legale ponendo le relative spese a carico della procedura entro la spesa massima di € 250,00 ciascuno, procurandone la presenza sul luogo del rilascio

FACSIMILE

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- *Quando la situazione lo richieda, il custode comunicherà per iscritto ai competenti **Servizi Sociali** il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico – familiari degli occupanti e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni; comunicherà altresì per iscritto agli stessi Servizi Sociali la data fissata per l'acquisizione del possesso da parte del Custode, invitando i medesimi, ove ritenuto necessario, ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie ed opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.*
- *Per i **beni mobili ed i documenti**, seguirà le dettagliate disposizioni dettate dall'art. 560 c.p.c., avendo comunque cura di effettuarne un sommario inventario, anche a mezzo di ripresa fotografica o audiovisiva;*
- *Il custode richiederà istruzioni particolari al giudice dell'esecuzione nelle ipotesi ritenute motivatamente straordinarie.*

FACSIMILE

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Disposizioni alla Forza Pubblica per l'attuazione del presente ordine di liberazione

(artt. 68 e 560 c.p.c.; 14 Ordinamento Giudiziario)

FACSIMILE

- a) Ricevuto il Custode, il Responsabile della Forza Pubblica sopra indicato dovrà concordare con questi la data e l'orario dell'accesso ai fini della liberazione dell'immobile, tenuto conto del termine di **90** giorni imposto; potrà nelle more convocare l'inadempiente presso i propri Uffici intimandogli a propria volta l'osservanza dell'ordine di giustizia impartito;
- b) Dovrà giustificare per iscritto al Custode le ragioni della mancata concessione della forza pubblica nel giorno concordato, contestualmente offrendola per il primo momento utile successivo;
- c) I Rappresentanti della Forza Pubblica comandati per il servizio interverranno assieme al Custode Giudiziario e su sua richiesta provvederanno a vincere eventuali resistenze estromettendo dall'immobile tutti gli occupanti, prestando poi la loro assistenza per le immediate successive operazioni (es. ispezione dei luoghi, cambio della serratura, inventario

SMALTIMENTO DEI BENI MOBILI

- Se nell'immobile si trovano **beni mobili** che non debbono essere consegnati, **il custode intima al soggetto tenuto al rilascio di asportarli**, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza.
- Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato a cura del custode.
- Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i **beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione**, ne cura lo smaltimento o la distruzione.



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI



AVVISO DI VENDITA IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

EXAMPLE

*«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.»

L'INTERVENTO DELLE FORZE DELL'ORDINE

- L'esecuzione per rilascio inizia con la **notifica dell'avviso** con il quale l'ufficiale giudiziario comunica almeno dieci giorni prima, alla parte che è tenuta a rilasciare l'immobile, il giorno e l'ora in cui procederà.
- Nel giorno e nell'ora stabiliti, l'ufficiale giudiziario, munito del **titolo esecutivo e del precetto**, si reca sul luogo dell'esecuzione e, facendo uso, quando occorre, dei poteri a lui consentiti dall'articolo 513, immette la parte istante o una persona da lei designata nel possesso dell'immobile, del quale le consegna le chiavi, ingiungendo agli eventuali detentori di riconoscere il nuovo possessore.



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

CASA OCCUPATA DA MINORENNI/ANZIANI

Non esistono vincoli alla vendita tramite asta di una casa in cui vivono dei minori; se necessario per soddisfare i creditori, la procedura può essere avviata in maniera del tutto normale.

La liberazione di un immobile occupato figli minori può risultare più complessa in termini di tempo.

Il giudice ha l'obbligo di ordinare la liberazione della casa all'asta, indipendentemente dalla presenza di figli minori, che però può rallentare il processo di liberazione.

Solitamente, per gli immobili occupati dal debitore con figli minori, le tempistiche si allungano di circa 6 mesi rispetto ai tempi ordinari.

Nel caso in cui debitore esecutato e famiglia non liberino spontaneamente l'immobile nei tempi stabiliti, è prevista la possibilità che intervengano i servizi sociali, ai quali viene affidato il compito di trovare una soluzione abitativa alternativa, prioritariamente volta a tutelare i minori e gli individui più vulnerabili coinvolti.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

COME OPERA IL CONSULENTE

I consulenti in aste immobiliari sono esperti che operano specificamente nel contesto delle vendite giudiziarie o volontarie di immobili all'asta.

Si tratta di un settore particolare, che richiede conoscenze specifiche di diritto e procedure legate alle aste.

Attività principali:

- 1. Analisi dei documenti:** Interpretano i documenti ufficiali) per identificare dettagli sull'immobile e sulle modalità di partecipazione.
- 2. Valutazione del rischio:** Identificano problematiche legali o tecniche (es. presenza di ipoteche o occupazioni).
- 3. Assistenza nella partecipazione:** Guidano il cliente nella presentazione delle offerte e nella gestione della cauzione.
- 4. Supporto post-aggiudicazione:** Aiutano a completare le procedure per il trasferimento di proprietà e, se necessario, nella liberazione dell'immobile.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Contesto operativo:

- Operano in collaborazione con tribunali, istituti di credito e professionisti come avvocati e commercialisti.
- Non svolgono attività di mediazione, ma offrono consulenza per garantire che il cliente partecipi all'asta in modo informato e sicuro.
- Devono avere competenze specifiche nel diritto civile, immobiliare e nelle procedure concorsuali.

DIFFERENZA RISPETTO AGLI AGENTI IMMOBILIARI

Gli **agenti immobiliari** sono professionisti che si occupano della compravendita e della locazione di immobili nel mercato libero.

Operano in qualità di **intermediari** tra acquirenti e venditori o tra locatori e locatari.

Devono essere **iscritti al Registro degli Agenti d'Affari in Mediazione** presso la Camera di Commercio.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

COSTO DI UN PROFESSIONISTA PER ASTE IMMOBILIARI?

Il costo di un consulente per aste immobiliari può variare significativamente in base a diversi fattori, tra cui:

- esperienza del consulente
- complessità del servizio richiesto
- localizzazione geografica

STRUTTURA DEI COSTI

1. Tariffe orarie
2. Tariffe fisse per servizio
3. Commissioni sul valore della transazione

Analisi e Valutazione della Proprietà
Consulenza Oraria
Preparazione della Documentazione
Partecipazione all'Asta
Servizio Completo
Commissione sul Valore dell'Immobile

EXAMPLE

LE ASTE COME INVESTIMENTO

- Le aste immobiliari possono offrire un'opportunità interessante per chi desidera acquistare un immobile a un prezzo inferiore rispetto al mercato tradizionale.
- Il risparmio può variare, in media, dal 10% al 60%
- Una volta aggiudicato il bene può essere locato o venduto a prezzi attuali, ottenendo così un'interessante plusvalenza sullo stesso.



IL CROWDFUNDING IMMOBILIARE

Il crowdfunding immobiliare delle aste è un metodo d'investimento che consente a un gruppo di investitori di partecipare all'acquisto di immobili all'asta, senza che ciascuno debba possedere grandi capitali.

Attraverso una piattaforma online, i fondi vengono raccolti per partecipare all'asta di un immobile, con l'obiettivo di acquistarlo, valorizzarlo (ad esempio tramite ristrutturazione) e successivamente venderlo o affittarlo, distribuendo poi i profitti tra gli investitori.



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

FUNZIONAMENTO

- **Identificazione dell'immobile:** Esperti di settore, spesso affiliati alla piattaforma di crowdfunding, individuano immobili in vendita attraverso aste giudiziarie, tipicamente immobili pignorati o provenienti da procedure di fallimento. Viene fatta una valutazione preliminare per verificare che l'immobile abbia buone potenzialità di guadagno, considerando sia il prezzo di partenza dell'asta sia il valore di mercato stimato.
- **Pubblicazione sulla piattaforma di crowdfunding:** Una volta selezionato, il progetto viene presentato sulla piattaforma di crowdfunding, accompagnato da una descrizione dettagliata dell'immobile, del prezzo d'asta, del capitale richiesto e delle previsioni di rendimento. La piattaforma può essere dedicata esclusivamente alle aste oppure offrire anche altre opportunità immobiliari.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- **Partecipazione degli investitori:** Gli investitori interessati possono finanziare una quota del capitale necessario per partecipare all'asta. Le somme minime richieste variano a seconda del progetto e della piattaforma, ma sono generalmente accessibili, per esempio, partendo da alcune centinaia di euro.
- **Aggiudicazione dell'immobile:** Una volta raccolti i fondi necessari, la piattaforma (o il promotore che gestisce l'operazione) partecipa all'asta e cerca di aggiudicarsi l'immobile al miglior prezzo possibile, generalmente inferiore o pari al valore di mercato stimato.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

- **Gestione dell'immobile:** Dopo l'acquisto, la gestione può prendere due strade principali:
 - ✓ **Ristrutturazione e vendita:** Spesso l'immobile viene ristrutturato per aumentarne il valore di mercato, e successivamente rivenduto a un prezzo più alto. Questo permette di ottenere un margine di profitto che verrà distribuito tra gli investitori.
 - ✓ **Affitto e successiva vendita:** In alcuni casi, l'immobile viene messo a reddito attraverso l'affitto, generando un flusso di cassa regolare per un periodo, prima di essere rivenduto. I profitti da affitto vengono distribuiti periodicamente agli investitori.
- **Distribuzione dei guadagni:** Una volta completata la vendita (o in alcuni casi, una volta generato reddito dagli affitti), i profitti vengono distribuiti tra gli investitori in base alle quote che hanno finanziato. Il rendimento varia in base al prezzo di aggiudicazione, ai costi di ristrutturazione, al prezzo di vendita e alle eventuali spese sostenute durante la gestione dell'immobile.

TIPI DI PARTECIPAZIONE PER L'INVESTITORE

Nel crowdfunding immobiliare delle aste, la partecipazione dell'investitore può essere di due tipi:

- **Equity crowdfunding:** L'investitore acquisisce una quota della società o del progetto che acquista l'immobile, partecipando così agli utili. Se l'immobile viene venduto con un guadagno, l'investitore riceve una parte dei profitti proporzionale al proprio investimento.
- **Lending crowdfunding:** L'investitore presta capitale per l'acquisto dell'immobile e riceve un tasso di interesse fisso sul capitale investito, solitamente alla fine dell'operazione (alla vendita dell'immobile). Questo modello è più simile a un prestito e spesso comporta rendimenti più stabili ma minori rispetto all'equity.

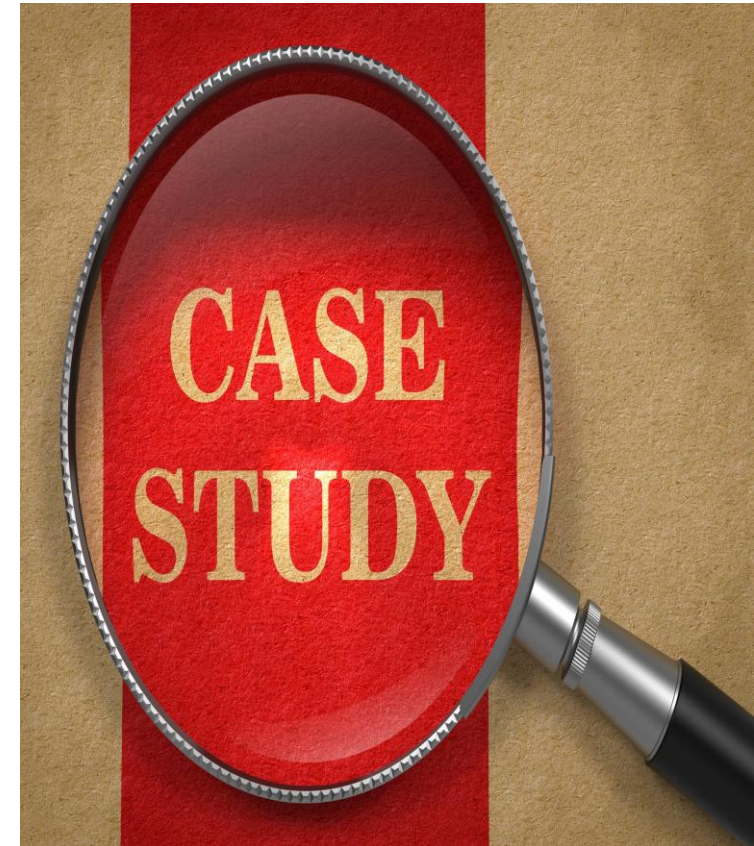
CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Società operante nel settore immobiliare, avvia la sua quinta operazione su piattaforma.

La società in passato ha **già effettuato 4 operazioni di lending crowdfunding** sul nostro portale, **raccogliendo oltre 150.000€**, di cui **oltre 60.000€ già rimborsati**.

La Società ha **sempre rispettato tutte le scadenze di pagamento delle rate**, sia di **interessi** sia di **quota capitale**.

Oggi torna con un nuovo progetto relativo alle aste immobiliari da finanziare tramite questa raccolta di lending crowdfunding.



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

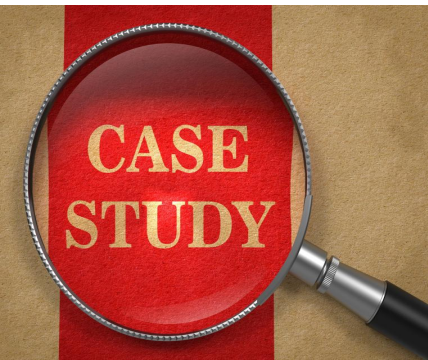
Nello specifico, i capitali raccolti durante questa campagna verranno utilizzati dalla Società per partecipare a 5 aste immobiliari a Milano, in zone molto servite da mezzi di trasporto, supermercati, bar e varie attività di prima necessità.

Si tratta di immobili di medio taglio, molto richiesti dal mercato, in particolare sulla piazza milanese.

Gli interventi della Società si focalizzeranno in seguito sulla ristrutturazione, la riqualificazione, le opere interne e il conseguimento delle certificazioni richieste.

I dettagli delle singole operazioni, con la timeline delle scadenze di ogni asta, sono riportate in un'apposita tabella nella sezione documenti della campagna.

Nel caso in la Società non riuscisse ad aggiudicarsi uno o più immobili all'asta, la quota parte delle somme raccolte - utilizzate per partecipare a quelle specifiche aste - verrà rimborsata anticipatamente agli investitori insieme agli interessi maturati fino a quel momento.

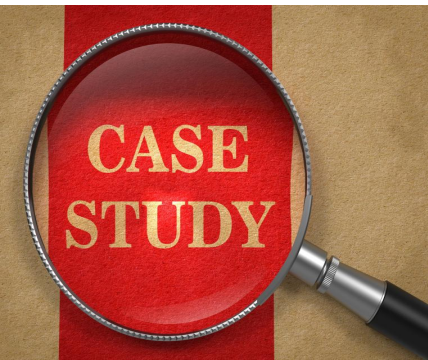


CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Per le operazioni che invece avranno esito positivo, e per le quali quindi la Società si aggiudicherà in asta uno o più immobili, verrà effettuata una nuova operazione finanziaria (campagna di lending crowdfunding, o un prestito/mutuo bancario) per ciascun immobile aggiudicato.

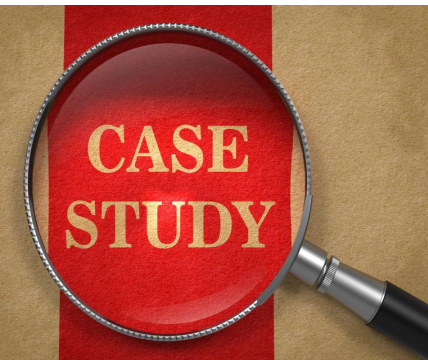
Grazie a queste nuove fonti di finanziamento, la società provvederà a:

1. rimborsare il prestito oggetto di questa campagna relativa alle aste immobiliari;
2. effettuare il saldo del prezzo dell'asta immobiliare al tribunale;
3. pagare i fornitori per le eventuali opere di ristrutturazione;
4. mettere in vendita l'immobile sul mercato generando un profitto che verrà utilizzato anche per il rimborso del prestito.



CARATTERISTICHE DELL'OPERAZIONE

- L'investimento ha durata di 6 mesi, con pagamento degli interessi in **6 rate mensili e rimborso del capitale alla fine** del piano di ammortamento.
- Gli interessi lordi sono pari al **10,5% annuo**, ed è prevista una **maggiorazione all'11%** per chi investe una cifra uguale o superiore a 5.000€.
- L'obiettivo minimo della campagna è pari a 40.000€, quello massimo è di 65.000€, l'investimento minimo è di 50€.



CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

ACQUISTO DEL CREDITO O ACQUISTO DELL'IMMOBILE? OPPORTUNITÀ PER GLI INVESTITORI

NPL CON SOTTOSTANTE IMMOBILIARE

Gli investitori che acquistano portafogli di NPL comprano il **diritto di recuperare i crediti**. Questo può essere un processo complesso e lungo, ma potenzialmente molto redditizio. Gli immobili sottostanti possono essere un valore di garanzia, ma l'acquirente deve gestire i debiti e le eventuali trattative con i debitori.

ASTE IMMOBILIARI

Gli investitori possono acquistare direttamente gli immobili a un prezzo inferiore rispetto al mercato, partecipando all'asta e ottenendo la proprietà dell'immobile, ma devono essere pronti ad affrontare eventuali costi legali o di recupero se l'immobile è occupato.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

Acquistando un credito con sottostante immobiliare non si diventa automaticamente proprietario dell'immobile

Quello che acquista il diritto di riscuotere il debito

PERCHE' ACQUISTARE IL CREDITO PER ARRIVARE ALL'IMMOBILE?

- prezzo di acquisto del credito < prezzo di acquisto dell'immobile
- **maggiore controllo sulla gestione della strategia di recupero (S&S)**
 - minori rischi competitivi rispetto all'asta
 - possibilità di chiedere l'assegnazione dell'immobile

Art. 588 cpc ss

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma dell'articolo 589 per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

Se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il giudice provvede su di esse fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

- La norma disciplina principalmente **l'assegnazione soddisfattiva** o *in solutum*, contraddistinta dal fatto che al creditore assegnatario viene attribuito il bene pignorato senza il pagamento di alcun prezzo a soddisfazione del proprio credito.
- Se il valore del bene assegnato supera il credito dell'assegnatario, quest'ultimo dovrà versare una somma pari alla differenza, detta conguaglio, dando luogo all'**assegnazione mista**.
- Se oltre al creditore procedente intervengono **altri creditori**, ai fini dell'assegnazione è richiesto anche il loro consenso, espresso personalmente dai creditori stessi o da un loro mandatario speciale, oralmente in udienza o con atti scritti notificati alle altre parti.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

ACQUISTO DEL CREDITO O ACQUISTO DELL'IMMOBILE? LIMITAZIONI SOGGETTIVE

Mentre **per acquistare un immobile non servono requisiti specifici**, per acquistare crediti nell'esercizio di una attività commerciale/imprenditoriale è necessario ottenere una licenza specifica ai sensi dell'articolo 115 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS), emanato con il Regio Decreto 18.6.1931, n. 773

L'acquisto di crediti deteriorati costituisce un'attività finanziaria vera e propria in linea di principio riservata alle banche e agli intermediari finanziari, specie per la sua rischiosità.

Il d.m. Economia n. 53/2015 concede alle società di recupero ex art. 115, TULPS la possibilità di acquistare **crediti deteriorati**, purché rispettino condizioni finalizzate a evitarne la trasformazione in intermediari finanziari sottratti alla disciplina speciale e alla vigilanza prudenziale della Banca d'Italia.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI

ACQUISTO DEL CREDITO: LIMITAZIONI OGGETTIVE

Non costituisce attività di concessione di finanziamenti...:

l'**acquisto**, a titolo definitivo, **di crediti** da parte di società titolari della licenza ex art. 115 TULPS quando ricorrono le seguenti condizioni:

- i **crediti sono acquistati a fini di recupero** e **sono ceduti da**:

A. banche o altri intermediari finanziari sottoposti alla vigilanza della Banca d'Italia, **i quali li hanno classificati in sofferenza**, ovvero

B. soggetti diversi da quelli indicati al punto i), **purché si tratti di crediti vantati nei confronti di debitori in stato di insolvenza**, anche non accertato giudizialmente, o in situazioni sostanzialmente equiparabili, secondo quanto accertato dai competenti organi sociali (NO UTP);

- il **recupero dei crediti acquistati avviene senza la stipula di nuovi contratti** di finanziamento con i debitori ceduti, la novazione di quelli in essere, la modifica delle condizioni contrattuali; non rilevano a tali fini l'estinzione anticipata e la posticipazione dei termini di pagamento.

CONSULENTI ASTE NPL IMMOBILIARI



LA NUOVA DIRETTIVA EUROPEA SU GESTORI E ACQUIRENTI DEI CREDITI Secondary Market Directive – SMD

Introduce importanti modifiche i tema di acquisto e gestione dei crediti con impatto principalmente sulle società di recupero ex art. 115 TULPS che se vorranno gestire in proprio i crediti acquistati saranno costrette a dotarsi della nuova licenza da “Gestori NPL”.

La nuova licenza non sarà invece necessaria per gestire crediti affidati direttamente da:

- Banche
- SPV
- Intermediari 106 TUB
- SGR

Grazie per l'attenzione