Le Guide per il Cittadino



Acquisto all'asta

Un **modo alternativo** e **sicuro** di **comprare casa**

Consiglio Nazionale del Notariato

Adoc
Altroconsumo
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva
Confconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
Unione Nazionale Consumatori

In tempi di crisi economica si rimandano gli investimenti più rilevanti, spesso i più importanti per sé e per la propria famiglia: come, ad esempio, la casa.

Se i costi del mercato tradizionale diventano troppo onerosi, esistono modalità alternative che possono offrire condizioni anche più vantaggiose garantendo comunque le tutele necessarie.

Si può ricorrere ad esempio alle **aste immobiliari**, cui Notai e Associazioni dei Consumatori dedicano questa **nona Guida per il Cittadino**: una soluzione sicura, spesso conveniente, oggi ancora più accessibile e garantita con l'introduzione delle **aste telematiche**.

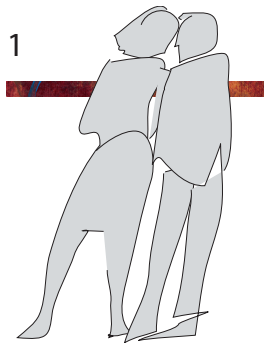
La Guida illustra le caratteristiche delle **aste giudiziarie** e delle **aste per la dismissione del patrimonio pubblico**, con modalità tradizionali e telematiche, fornendo istruzioni efficaci e immediate.

Non mancano le risposte ai dubbi più frequenti: ad esempio se sia possibile o meno usufruire di un mutuo per l'acquisto all'asta e come debbano comportarsi i coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni.

Anche questa Guida può essere richiesta al Consiglio Nazionale del Notariato e alle Associazioni dei Consumatori che hanno partecipato alla sua realizzazione; sarà inoltre consultabile sui rispettivi siti web.

La collana è disponibile su iPhone e iPad attraverso l'applicazione iNotai.

ottobre 2013



Le **aste giudiziarie**

L'asta immobiliare è il processo di compravendita che si realizza mediante offerte e si conclude con la vendita dell'immobile al migliore offerente.

Le aste immobiliari possono essere di due tipi: giudiziarie e di dismissione del patrimonio pubblico.

L'asta immobiliare giudiziaria, nel processo esecutivo o fallimentare, è una particolare forma d'asta che realizza la vendita forzata di uno o più beni immobili di proprietà della persona fisica o giuridica, detta esecutato, che subisce l'espropriazione del bene a causa di debiti insoluti; si tiene presso il tribunale o gli studi di professionisti delegati dal giudice delle esecuzioni.

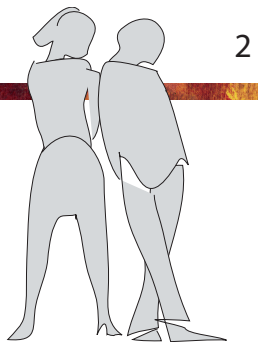
Chi ricorre alle aste giudiziarie e perché

Ricorrono all'asta immobiliare giudiziaria i creditori dell'esecutato che – attraverso la vendita all'asta dei beni pignorati – desiderano ottenere una liquidità con la quale soddisfare, in tutto o in parte, i propri crediti.

Chi partecipa e perché

Qualsiasi persona fisica o giuridica (società o enti), ad eccezione del debitore, **può partecipare all'asta immobiliare** mediante l'offerta di una somma di denaro per aggiudicarsi la proprietà dell'immobile messo all'asta.

Partecipa all'asta giudiziaria colui che intende realizzare **un acquisto sicuro, che potrebbe rivelarsi anche conveniente.**



Può essere **conveniente** perché ci si può aggiudicare un immobile a un prezzo inferiore – talvolta anche molto inferiore – rispetto al suo valore commerciale stimato dal perito. Inoltre, ogni volta che un'asta va deserta, ossia quando il bene immobile non viene aggiudicato, esso verrà rimesso all'asta a distanza di alcuni mesi a un prezzo ridotto del 25% (percentuale prevista dalla legge).

L'asta è anche una modalità di acquisto **trasparente** poiché **la perizia**, ossia la "fotografia" dello stato e delle condizioni del bene, **è sempre visionabile**; inoltre, al momento del trasferimento della proprietà il giudice delle esecuzioni ordinerà che le ipoteche e i pignoramenti siano cancellati, così che **l'aggiudicatario otterrà la proprietà del bene libera da pesi e gravami.**

Non tutti i gravami…

Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice delle esecuzioni emette il decreto di trasferimento con il quale trasferisce all'aggiudicatario la proprietà del bene espropriato, e ordina (ex art. 586 c.p.c.) **che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie** (sia precedenti sia successive al pignoramento), nonché il sequestro conservativo convertitosi in pignoramento (ex art. 686 c.p.c.).

Per quanto riguarda invece altri diritti o domande gravanti sul bene quali: i diritti parziali come usufrutto o abitazione, i fondi patrimoniali, i sequestri penali, i sequestri giudiziari, le domande giudiziali, le trascrizioni di preliminari, le domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre (ex art. 2932 c.c.), gli atti di destinazione (di cui all'art. 2645 ter c.c.); **il giudice delle esecuzioni non può disporre la cancellazione con il decreto di trasferimento e sarà necessario un provvedimento del giudice competente.**



Le **caratteristiche** delle **aste giudiziarie**

Le aste giudiziarie presentano **alcuni elementi essenziali e imprescindibili**.

La perizia

Il **prezzo base di vendita** dell'immobile **è stabilito da un perito nominato dal giudice allo scopo di stimare il valore del bene**, con riferimento alle condizioni del mercato immobiliare locale. La perizia contiene i dati descrittivi dell'immobile, ossia:

- l'identificazione catastale;
- la planimetria;
- le condizioni di fatto, lo stato di manutenzione, la descrizione dettagliata di eventuali problematiche inerenti il bene (ad esempio opere abusive), loro sanabilità e relativi costi;
- vincoli, servitù, esistenza di debiti verso il condominio e loro entità.

Nella perizia viene altresì specificato se l'immobile è libero oppure occupato dal proprietario esecutato o da terzi, e a quale titolo (ad esempio contratto di locazione, comodato).

La perizia è disponibile per la consultazione presso la cancelleria del tribunale o presso lo studio del professionista incaricato. Inoltre, se l'asta immobiliare è pubblicizzata su siti internet dedicati, la perizia può essere consultata anche online, insieme all'avviso d'asta.

La perizia costituisce parte integrante dell'ordinanza di vendita.

L'ordinanza di vendita

Il giudice delle esecuzioni con l'ordinanza di vendita **stabilisce le condizioni e i termini della vendita all'asta,** ovvero:

- se essa debba tenersi alla sua presenza ovvero essere delegata a un professionista;
- il prezzo base;
- i termini e le modalità del deposito della cauzione;
- la data ultima per la presentazione delle offerte;
- l'udienza per la gara tra gli offerenti;
- il termine entro il quale deve essere versato il pagamento del residuo prezzo (il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione già versata).

Il custode giudiziario

Il custode giudiziario è colui al quale il giudice delle esecuzioni affida **l'incarico di conservare, amministrare e gestire il bene pignorato** in sostituzione del debitore esecutato. L'amministrazione del bene pignorato comporta per il custode l'obbligo di curarne gli aspetti di natura patrimoniale, tra i quali l'incasso dei canoni di locazione. Al custode giudiziario spetta inoltre promuovere la risoluzione dell'eventuale contratto di locazione in corso.

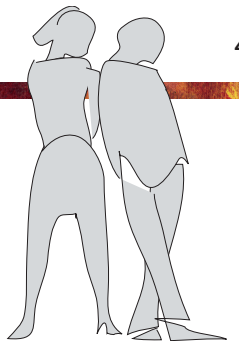
Chiunque sia interessato a partecipare a un'asta immobiliare può rivolgersi al custode giudiziario per esaminare il bene in vendita.

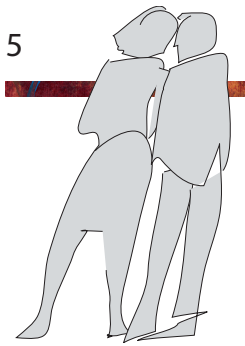
L'avviso di vendita (o avviso d'asta)

L'avviso di vendita, o d'asta, **è un documento pubblico** redatto dal cancelliere, dal notaio o dal professionista delegato, **contenente la notizia dell'ordine di vendita emesso dal giudice.**

L'avviso contiene:

- l'indicazione del bene posto in vendita;
- la data, l'ora e il luogo dell'asta;





- il prezzo base;
- la misura del rilancio minimo;
- il termine di presentazione delle offerte;
- le modalità di vendita;
- il sito internet sul quale è pubblicata la relazione di stima.

La pubblicità

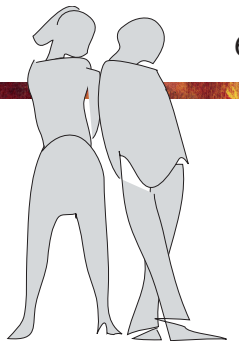
È dato obbligatoriamente avviso della vendita all'asta di un immobile mediante:

- l'affissione per almeno tre giorni continuativi all'albo del tribunale presso il quale si svolge il procedimento esecutivo;
- la pubblicazione su siti internet specializzati e autorizzati;
- una o più pubblicazioni sui quotidiani di informazione locale di maggiore diffusione nella zona interessata, oppure, quando ritenuto opportuno, sui quotidiani di informazione nazionale.

Il portale delle vendite giudiziarie

Sui siti internet dei singoli tribunali, (es.: www.tribunale.milano.it, www.tribunale.roma.it, www.tribunalenapoli.it, www.tribunalepalermo.net) è possibile accedere al **portale delle vendite giudiziarie** dove sono pubblicizzati gli immobili in asta, ed effettuare la ricerca dei lotti immobiliari impostando vari parametri.

Alle forme di pubblicità obbligatorie se ne possono aggiungere alcune facoltative, quali: pubblicità radiofonica, televisiva, mediante volantinaggi, affissioni, o pubblicazioni specializzate e gratuite.
La pubblicità riporterà le notizie contenute nell'avviso di vendita.



L'asta

L'esperimento d'asta, ossia la realizzazione della vendita all'asta, si tiene nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso d'asta ed è necessariamente preceduto dal deposito delle offerte secondo le indicazioni stabilite nell'avviso.

Le aste immobiliari possono avvenire **senza incanto** o **con incanto.**

- ***Nell'asta senza incanto*** l'offerente presenta la propria offerta in *busta chiusa* e il prezzo non può comunque essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso d'asta. Nel caso di presenza di più offerte l'immobile non viene aggiudicato all'offerta con prezzo più elevato, bensì si indice una gara tra tutti i partecipanti a partire dal prezzo più alto, con rilancio minimo.
- ***L'asta con incanto*** è una particolare modalità di attuazione della vendita nell'espropriazione forzata, consistente in una pubblica gara tra offerenti. Si dispone dopo una vendita senza incanto andata deserta.



Come si partecipa alle aste giudiziarie

Le notizie sugli immobili la cui asta di vendita è in corso sono reperibili secondo le modalità specificate più sopra, nel paragrafo "pubblicità".

I documenti visionabili per verificare l'interesse alla partecipazione a una gara d'asta sono:

- **l'avviso di vendita,** che contiene gli estremi per l'individuazione dell'immobile oggetto della vendita, il suo valore, nonché ogni altra indicazione già contenuta nella perizia e che si ritiene utile pubblicare;
- **la perizia di stima,** che costituisce parte integrante del bando di vendita.

L'immobile oggetto di vendita può essere visionato previo accordo con il custode giudiziario nominato dal giudice delle esecuzioni.

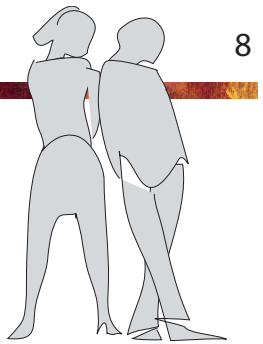
La presentazione della domanda

- ***Offerta in busta chiusa***

  Ogni partecipante dovrà presentare, nel luogo e nei giorni indicati nell'avviso di vendita, un'offerta in busta chiusa e senza segni di riconoscimento, contenente l'indicazione del prezzo offerto e una cauzione pari al 10% di quest'ultimo, unitamente a copia dei documenti richiesti dal bando di vendita cui dovrà esser fatto riferimento.

- ***Offerta con incanto***

  Ogni partecipante dovrà presentare, nel luogo e nei giorni indicati dall'avviso di vendita, domanda in carta legale, una cauzione dell'ammontare indicato nell'avviso unitamente a copia dei documenti richiesti dal relativo bando di vendita, cui dovrà esser fatto riferimento.



La partecipazione alla gara

- ***Gara in busta chiusa***

  Ogni partecipante alla vendita dovrà presentarsi nel luogo e nei giorni indicati dall'avviso di vendita. In caso di presentazione di una sola offerta aumentata di 1/5 si procede all'aggiudicazione. Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta pari al prezzo base, salvo il dissenso del creditore procedente presente in aula. In caso di più offerenti, si terrà una gara tra gli stessi partendo dall'offerta più alta; l'ammontare del rilancio minimo obbligatorio viene indicato nell'avviso d'asta. Presentata l'offerta, la stessa non può essere ritirata; in caso di gara, se l'offerente non si presenta l'aggiudicazione sarà a favore dell'offerta più alta.

- ***Gara con incanto***

  Ogni partecipante all'incanto dovrà presentarsi nel luogo e nei giorni indicati dall'avviso di vendita, e proporre offerte in aumento rispetto al prezzo base con rilancio obbligatorio il cui ammontare è specificato nell'avviso d'asta.

  Se l'offerente non partecipa all'incanto personalmente o a mezzo di un procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo (non si presenta o ritira l'offerta in asta prima che si apra la gara con il rilancio minimo obbligatorio), **la cauzione verrà restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero**; la restante parte (1/10) è trattenuta come somma sanzionatoria, quale deterrente contro eventuali "azioni di disturbo".

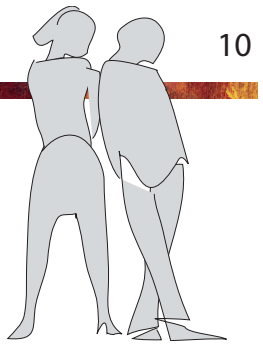


L'incanto

Nella ***vendita con incanto*** (dal tardo latino *"in quantum"* ossia *"a quanto"* riferito al valore dell'offerta) si realizza immediatamente una gara tra i diversi offerenti. La gara termina quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore (art. 571 c.p.c.), identificando così l'aggiudicatario provvisorio. Le offerte non sono efficaci se non superano il prezzo base d'asta o l'offerta precedente nella misura indicata nell'ordinanza di vendita. Ogni offerente non è più tenuto al mantenimento della sua offerta nel momento in cui essa viene superata da un'altra, anche se poi questa viene dichiarata nulla.

Aggiudicazione provvisoria e definitiva

- ***Vendita in busta chiusa***
  Nella vendita in busta chiusa **l'aggiudicazione è sempre definitiva** e da essa decorrono i termini per il versamento del saldo del prezzo.
- ***Vendita con incanto***
  Nella vendita con incanto **l'aggiudicazione è provvisoria**, **soggetta all'aumento di 1/5** (in proposito si rimanda al prossimo paragrafo), da effettuarsi nei dieci giorni successivi all'asta. Decorso tale termine l'aggiudicazione diviene definitiva.



Vendita in aumento di 1/5 del prezzo di aggiudicazione

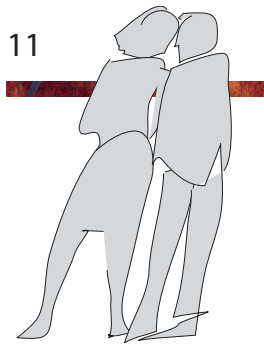
Entro 10 giorni dalla chiusura della vendita con incanto **può essere presentata un'offerta aumentata di 1/5 del prezzo di aggiudicazione** del precedente incanto.
Il giudice delle esecuzioni o il professionista delegato, verificata la regolarità dell'offerta in aumento di 1/5, indice una nuova gara sull'ultimo prezzo; la gara si terrà esclusivamente fra l'aggiudicatario provvisorio, l'offerente in aumento di 1/5 e i partecipanti alla precedente vendita che, informati dell'avvenuto deposito dell'offerta in aumento, abbiano manifestato l'intenzione di partecipare alla nuova gara con il deposito del doppio della cauzione.

Versamento del prezzo anche con mutuo

L'aggiudicatario definitivo deve versare il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, entro il termine e con le modalità indicate nell'avviso di vendita.

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 avverranno contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento.

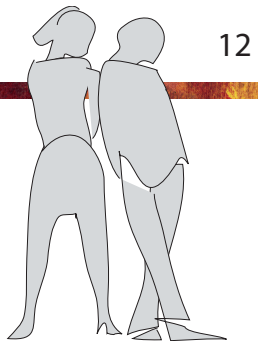


La Convenzione ABI

È stata definita tra l'Associazione Bancaria Italiana e i Tribunali una **Convenzione per l'erogazione dei mutui agli aggiudicatari,** in virtù della quale la stipula dell'atto di mutuo con concessione dell'ipoteca avviene contestualmente al decreto di trasferimento. Il mutuo "convenzionato" facilita la partecipazione alle aste giudiziarie di tutti coloro che non dispongono immediatamente della liquidità necessaria.
Nei bandi di vendita è prevista la possibilità di ottenere **mutui ipotecari agevolati** per una somma pari al 70-80% del valore di stima, o del prezzo di aggiudicazione se di importo inferiore rispetto al primo; l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo nel termine di 60 giorni, salvo proroga concessa dal giudice delle esecuzioni, al fine di permettere alla banca mutuante l'espletamento delle relative formalità. L'elenco delle banche aderenti alla convenzione è pubblicato sul sito www3.abi.it/AsteImm/ ed è suscettibile di aggiornamento, perché qualsiasi istituto bancario può decidere di aderire alla convenzione.
Gli interessati possono rivolgersi agli istituti bancari preferibilmente già prima dell'aggiudicazione. Una volta avvenuta, la banca si metterà in contatto con il notaio scelto dall'aggiudicatario per la stipula del contratto di mutuo; tuttavia, se il professionista delegato alla procedura è un notaio, di norma sarà lui a procedere alla stipula dell'atto, che avverrà contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento da parte del giudice delle esecuzioni. Quest'ultimo firmerà il decreto a fronte della consegna di:

- un assegno circolare, intestato al professionista delegato, a saldo del prezzo di trasferimento;
- un secondo assegno circolare – sempre intestato al professionista delegato – a copertura del fondo spese (ovvero imposte e altri oneri).

Se l'importo del mutuo erogato non copre l'intero ammontare del saldo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato un ulteriore assegno circolare (sempre a lui intestato) per la cifra residua. Il notaio rogante provvederà poi alla trascrizione del decreto di trasferimento e alla contestuale iscrizione dell'ipoteca. L'onorario per la stipula dell'atto di mutuo, non essendo a carico della procedura, verrà corrisposto direttamente dall'aggiudicatario al notaio rogante.



Il decreto di trasferimento

Il decreto di trasferimento **è un atto del giudice delle esecuzioni che trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato.** Contiene inoltre l'ingiunzione al debitore e al custode di rilasciare l'immobile venduto; costituisce titolo per la trascrizione della vendita e titolo esecutivo per il rilascio.

Riporta la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita, e ordina che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie che non si riferiscano ad obblighi assunti volontariamente dall'aggiudicatario.



Le **aste immobiliari** nell'**ambito** della **dismissione** del **patrimonio** dello **Stato** o degli **enti pubblici**

Le aste immobiliari dismissive consistono in **una procedura con la quale lo Stato o un ente pubblico offrono in vendita un bene immobile** (terreno, appartamenti, cantine, box, interi edifici, capannoni, altro).

La Pubblica Amministrazione, per dare attuazione alle norme di legge in materia di dismissioni, redige **regole di partecipazione alla gara** contenute in **un disciplinare.**

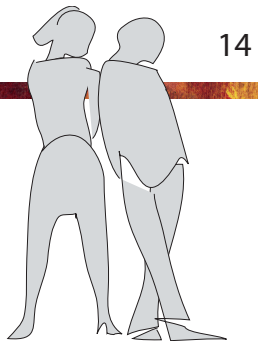
I disciplinari sono di solito simili tra loro nei principi generali, ma essendo spesso differenti negli aspetti particolari è comunque opportuno prestarvi attenzione, date le gravi conseguenze derivanti dalla loro inosservanza (ad esempio esclusione dall'asta).

Perché si ricorre alla procedura d'asta nelle dismissioni

Si utilizza la procedura d'asta quando lo Stato o l'ente pubblico, dopo aver valutato che un determinato immobile non soddisfa più le esigenze alle quali era destinato, decide di venderlo per **ricavarne denaro da investire in altri settori d'interesse pubblico.**

Chi partecipa

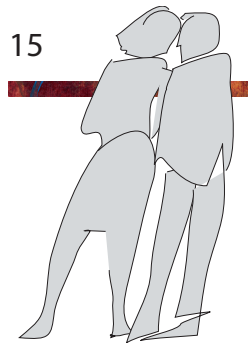
Tutti possono partecipare alle aste dismissive. Gli obiettivi per i quali si partecipa sono molteplici: acquistare la casa familiare, trovare un locale per la propria professione, fare un investimento, acquisire un immobile di prestigio, altro.



Perché partecipare a un'asta immobiliare dismissiva

Le aste dismissive vengono preferite all'acquisto di un immobile nel libero mercato per **motivi diversi**, che possono essere:

- **di tipo economico:** il prezzo di partenza è di solito inferiore al prezzo di mercato e la possibilità di scelta è molto ampia dato l'elevato numero degli immobili oggetto di dismissione;
- **di sicurezza:** i beni sono di solito immuni da pesi o ipoteche, data la specificità del proprietario-venditore (lo Stato o un ente pubblico);
- **di trasparenza:** la gara è aperta a tutti gli interessati che concorrono all'acquisto a parità di condizioni, di trattamento e di regole; di norma non sono previste posizioni di privilegio o di trattamento preferenziale. Lo svolgimento delle aste, essendo vincolato al rispetto di una procedura predeterminata di cui tutti i potenziali acquirenti possono preventivamente essere a conoscenza, riduce al minimo la possibilità di fenomeni di corruzione, di inquinamento e di interferenze delinquenziali nelle vendite;
- **di chiarezza dell'informazione:** le aste sono pubblicizzate su quotidiani e siti web. La documentazione che riguarda gli immobili, preventivamente verificata ed eventualmente completata dal notaio incaricato, è a disposizione degli interessati che possono controllare anticipatamente lo stato di fatto e di diritto di ciò che vanno ad acquisire;



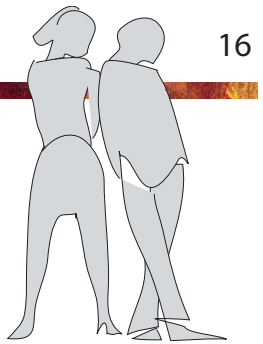
- **di semplificazione commerciale:** rispetto agli acquisti da soggetti privati, le vendite effettuate a seguito di aste dismissive hanno per legge agevolazioni di carattere urbanistico in quanto, di solito, permettono all'acquirente di presentare delle domande di sanatoria nel caso in cui sussistano delle difformità dell'immobile acquistato rispetto all'originario progetto di costruzione.

La fase preliminare

La Pubblica Amministrazione (Stato o ente pubblico), **stabiliti gli immobili che è opportuno dismettere, ne redige l'elenco e quindi effettua la valutazione** di ognuno fissando sia il corrispettivo minimo che è disposta ad accettare, sia il prezzo base d'asta. Contemporaneamente sceglie – con l'ausilio dei Consigli Notarili competenti – i notai incaricati di verificare la documentazione delle singole unità immobiliari e di svolgere la procedura d'asta.

Priorità agli inquilini

Prima di iniziare la vera e propria fase d'asta, la Pubblica Amministrazione, nei casi previsti dalla legge, rivolge l'offerta di acquisto agli **inquilini** i quali, se in possesso di determinati requisiti, **possono procedere all'acquisto a condizioni privilegiate.**



L'avviso d'asta e la pubblicità

Se nessun inquilino manifesta la volontà di acquistare e il notaio garantisce la completezza della documentazione, si procede alla redazione di un **avviso d'asta** contenente:

- l'elenco degli immobili da vendere, ciascuno indicato con un numero progressivo;

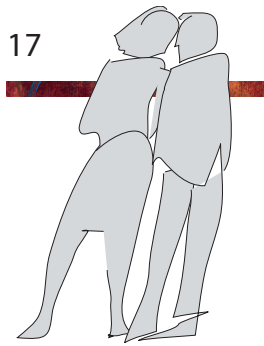
Le **aste immobiliari** nell'**ambito** della **dismissione**
del **patrimonio** dello **Stato** o degli **enti pubblici**

- le modalità di visione dell'immobile e il suo stato (se libero o occupato);
- le modalità per l'accesso alla documentazione presso la Pubblica Amministrazione o presso un sito indicato dalla stessa;
- le condizioni di vendita (il prezzo base d'asta, gli importi minimi dell'aumento, le modalità di versamento del prezzo, altro);
- la data di ciascun'asta;
- il notaio incaricato;
- le modalità di partecipazione.

L'avviso d'asta viene quindi pubblicizzato tramite:

- quotidiani;
- siti web;
- altre forme di opportuna pubblicità

allo scopo di mettere a conoscenza della dismissione il maggior numero possibile di cittadini.



Le **fasi** dell'**asta**

La dismissione del patrimonio pubblico si compone di **tre possibili fasi:**

- la prima fase, ovvero quella delle ***offerte segrete***;
- la seconda fase, ossia quella delle ***offerte palesi***;
- infine la terza fase, delle ***offerte residuali***.

La fase delle offerte segrete

Coloro che sono interessati a partecipare alla fase delle offerte segrete, una volta individuato nell'avviso d'asta l'immobile che intendono acquistare, presentano **un'offerta scritta** al notaio incaricato, indicando la somma che sono disposti a versare. Tale somma deve, di norma, essere **d'importo pari o superiore al prezzo base** indicato nell'avviso. **L'offerta deve essere accompagnata da una cauzione a garanzia, normalmente pari al 10% del prezzo base d'asta.**

L'offerta segreta deve riferirsi a singoli immobili e deve essere consegnata nel luogo, negli orari e nel giorno indicati nell'avviso d'asta al notaio incaricato – anche a mezzo di delegato – in un plico chiuso, indirizzato all'ente venditore e controfirmato dall'offerente.

Nel plico devono essere inseriti i documenti richiesti con le modalità di redazione previste da ciascun disciplinare; in particolare, devono essere allegati:

- la domanda di partecipazione sottoscritta dall'offerente;
- la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, di solito consistente in un assegno circolare non trasferibile;
- l'offerta economica – pari o superiore al prezzo base d'asta – inserita in busta chiusa, con l'indicazione dell'immobile cui si riferisce;
- una copia di un valido documento d'identità dell'offerente, da lui sottoscritta;
- se l'offerente è una società, la documentazione comprovante i poteri di firma e i documenti d'identità del rappresentante legale;
- se l'offerta è presentata da un procuratore dell'offerente, la procura notarile.

Normalmente **i disciplinari contengono le seguenti regole:**

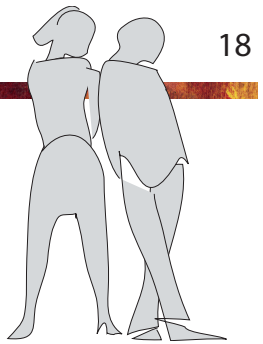
- non possono essere presentate più offerte segrete per lo stesso immobile dalla stessa persona;
- di norma non può essere presentata un'unica offerta complessiva per più immobili;
- possono essere presentate offerte per persone da nominare (con l'obbligo di dichiararne le generalità nei tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione);
- possono essere presentate offerte separate per più immobili.

Il notaio incaricato provvede alla numerazione e alla registrazione dei plichi, del giorno e dell'ora della ricezione.

L'apertura dei plichi

Nel giorno stabilito nell'avviso d'asta **il notaio incaricato,** alla presenza degli offerenti, **procede quindi all'apertura dei plichi contenenti le offerte segrete, verificando la completezza** e la conformità della documentazione alle disposizioni del disciplinare.

Conclusa l'operazione di verifica, previa verbalizzazione dell'esclusione delle offerte non conformi alle norme procedurali, il notaio redige **la graduatoria delle offerte segrete valide** e quindi, secondo quanto stabilito nel disciplinare procede:





- **all'aggiudicazione** dell'immobile alla persona che ha già presentato l'offerta più elevata, restituendo la cauzione agli offerenti non aggiudicatari;
- **allo svolgimento della seconda fase delle offerte palesi qualora:**
  - vi siano **più offerte** e il disciplinare non preveda l'aggiudicazione alla più alta, ma la **competizione fra le più alte** (ad esempio le prime cinque);
  - il disciplinare preveda l'aggiudicazione all'offerta più alta, ma siano state presentate **offerte più alte dello stesso importo.**

La fase delle offerte palesi

Gli ammessi a questa fase, se intendono partecipare, presentano innanzi allo stesso notaio della prima fase **offerte in aumento rispetto all'offerta segreta più elevata,** con rialzi minimi e nei tempi fissati nell'avviso d'asta.

Decorso inutilmente il termine per un ulteriore aumento, l'aggiudicazione sarà verbalizzata dal notaio a favore del soggetto che presenta l'ultima offerta palese più alta.

La fase delle offerte residuali

In caso di mancanza di valide offerte segrete, si procede alla fase delle **offerte residuali** che si caratterizza per la presentazione di offerte d'acquisto con relative cauzioni, per un numero massimo – prestabilito dall'offerente – di immobili inseriti nel medesimo avviso d'asta, per un importo pari o ridotto rispetto al prezzo base d'asta a seconda di quanto stabilito nel disciplinare. Gli interessati, nello stesso periodo di presentazione delle offerte segrete, consegnano al notaio incaricato, nel luogo, negli orari e nel giorno indicati nell'avviso d'asta, un plico contenente la documentazione richiesta. In particolare nel plico devono essere inseriti:

- i documenti d'identità e la giustificazione dei poteri di rappresentanza come per le offerte segrete;
- la domanda di partecipazione all'asta residuale;
- la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione;
- la lista degli immobili per i quali si intende partecipare all'asta, inserita in una busta sigillata e, di solito, controfirmata dall'offerente.

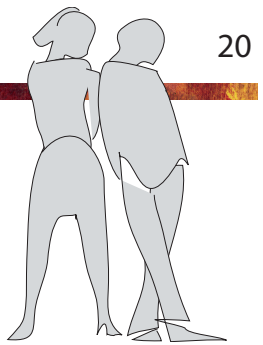
Il tutto secondo le modalità di redazione e di intestazione fissate nel disciplinare.

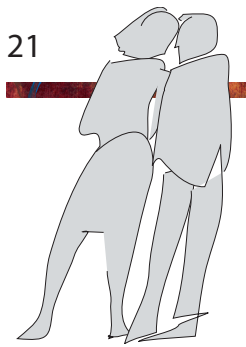
L'apertura dei plichi

Nel giorno e nell'ora fissati dall'avviso d'asta, dopo l'apertura dei plichi e dopo aver ricevuto la comunicazione dell'esito delle offerte segrete e palesi da parte del notaio che ne ha curato nello stesso giorno lo svolgimento, il notaio incaricato delle offerte residuali provvede ad aprire le buste contenenti le liste degli immobili che sono stati, nello stesso giorno, oggetto dell'asta.

Dal confronto fra gli esiti delle offerte segrete e palesi con le liste degli immobili compilati dagli offerenti, il notaio redige un verbale con cui dà atto inoltre:

- della **mancata aggiudicazione** di quei lotti per i quali non è stata presentata alcuna offerta, né segreta né residuale;
- dell'**aggiudicazione** di ciascun lotto in cui risulti un'unica valida offerta residuale;
- dello svolgimento di una **gara con offerte in aumento** – come nella fase delle offerte palesi – tra i soggetti che han-





no presentato un'offerta residuale per lo stesso immobile e quindi dell'aggiudicazione all'offerta più elevata.

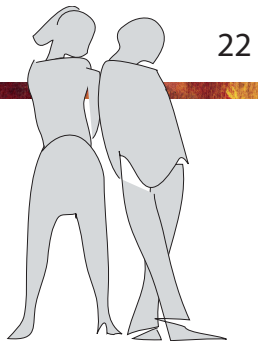
La compravendita

Con l'aggiudicazione, in qualunque fase essa si verifichi – delle offerte segrete, palesi o residuali – **l'aggiudicatario assume l'obbligo di versare il prezzo offerto** secondo le modalità del disciplinare e quindi di stipulare, nei termini fissati nel medesimo disciplinare, l'atto notarile di compravendita dell'immobile.

Modalità di versamento del prezzo

Il prezzo di aggiudicazione può essere versato al venditore mediante bonifico bancario sul conto da esso indicato preventivamente, oppure al momento del contratto di compravendita con la consegna, da parte dell'acquirente, di assegni circolari non trasferibili, di ammontare pari al saldo dell'importo di aggiudicazione, con imputazione di quanto già versato a titolo di cauzione. In ogni caso per il saldo di aggiudicazione si può ricorrere a un mutuo bancario.

L'atto di trasferimento è stipulato di norma dal notaio che ha curato le singole aste al quale l'aggiudicatario versa le imposte e le spese e chiederà gli opportuni consigli e suggerimenti (ad esempio sull'opportunità di richiedere le agevolazioni fiscali previste per la prima casa).



Le **aste telematiche notarili**

Le aste immobiliari, sia giudiziarie sia dismissive, **possono avvenire anche in modalità telematica,** adattando le procedure alle rispettive discipline, e possono essere gestite da vari operatori.

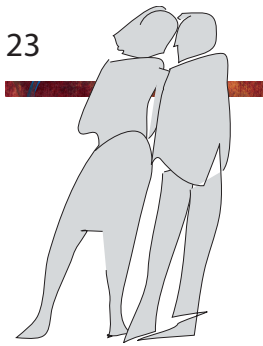
Il **Consiglio Nazionale del Notariato ha realizzato,** in collaborazione con la società Notartel S.p.a., **un sistema informatico** in grado di gestire l'asta telematica con **le maggiori garanzie in termini di sicurezza.**

Il Notariato italiano si è già dotato di:

- una **rete intranet** che collega, con modalità sicure, tutti i notai italiani uniformemente distribuiti sul territorio nazionale;
- un **sistema di controllo degli accessi** (Identity and Access Management), in grado di identificare con modalità sicure i soggetti che si autenticano, verificandone i ruoli (notai, collaboratori, coadiutori) e le rispettive autorizzazioni;
- un **sistema di conservazione a norma** di documenti elettronici, in grado di assicurarne oltre alla conservazione in luogo sicuro, anche l'esibizione e il mantenimento della validità giuridica nel tempo;
- **chiavi di firma elettronica qualificate,** che attestano la qualifica di notaio in esercizio.

Le aste telematiche notarili **si tengono presso il notaio "banditore" e i notai "periferici"** delegati dal giudice delle esecuzioni, indicati nel bando d'asta e presenti su tutto il territorio nazionale.

Nell'asta telematica il notaio svolge una funzione di intermediario qualificato che da un lato è in grado di rendere comprensibili le nozioni tecnico-giuridiche al partecipante all'asta, verifican-



done la volontà, e dall'altro è in grado di identificare in maniera certa il partecipante sia prima che durante la fase dell'incanto, **evitando pericoli di turbativa d'asta ed eseguendo anche i controlli previsti dalla normativa in materia di antiriciclaggio.**

Il sistema, infine, non richiede che il partecipante si munisca di propri sistemi di autenticazione, rendendolo quindi **immediatamente fruibile dalla generalità degli utenti.**

Per realizzare tutto ciò, accanto alla figura del gestore centrale del sistema (Notartel), e del notaio banditore, è stata prevista la figura del notaio periferico, il cui compito è quello di fungere da terminale della rete, per consentire l'accesso in modalità sicura all'offerente da remoto.

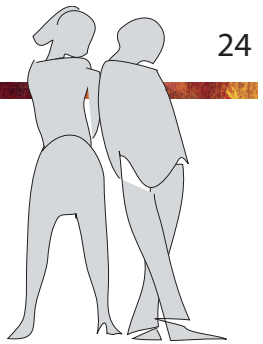
Chi ricorre alle aste telematiche e perché

Ricorrono all'asta telematica i soggetti che intendono vendere all'asta beni immobili o aziende che abbiano **un mercato ultralocale o nazionale.**

Chi partecipa e perché

Come nel caso delle aste tradizionali, **ad eccezione del debitore** (solo per le aste giudiziarie) **può partecipare all'asta telematica qualsiasi persona fisica o giuridica** (società o enti), che voglia aggiudicarsi la proprietà dell'immobile messo all'asta mediante l'offerta di una somma di denaro, preferendo per essa la forma telematica.

La procedura telematica è **sicura** perché **si mantengono inalterate le garanzie** di:



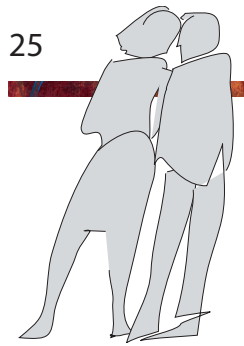
- responsabilità del notaio;
- consapevolezza del partecipante;
- identificazione degli offerenti;
- verifica della validità delle offerte;
- commerciabilità dei beni;
- controllo della documentazione di corredo;
- trasparenza delle procedure;
- esecuzione dei controlli in materia di antiriciclaggio e di antiterrorismo.

L'asta notarile telematica offre inoltre garanzie tali da escludere:

- la perdita della cauzione a causa della clonazione delle password di accreditamento da parte di terzi;
- la turbativa d'asta con false offerte;
- l'interposizione fittizia di soggetti che non vogliono apparire o non possono partecipare all'asta.

Infine, **rispetto all'asta tradizionale, l'asta telematica presenta altri indubbi vantaggi per chi partecipa,** il quale:

- non deve territorialmente spostarsi per presentare l'offerta;
- non subisce la pressione psicologica dovuta alla presenza fisica di altri partecipanti alla fase dell'incanto.



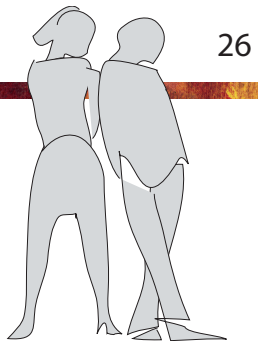
I **soggetti** delle **aste telematiche notarili**

I soggetti delle aste immobiliari telematiche sono:

- **l'offerente:** colui che partecipa all'asta con un'offerta;
- **l'intermediario: il notaio – banditore e periferico –** in grado di effettuare **un'autenticazione "forte"** sul sistema informatico che gestisce l'asta, e che garantisce l'identità di uno o più offerenti nonché la validità delle offerte;
- **Il sistema informatico qualificato per la gestione delle aste (gestore centrale).** Consiste in un'applicazione informatica operante su server connessi in rete intranet, dotati di un sistema di controllo degli accessi e autenticazione "forte", gestito da un "provider" qualificato in grado di garantire:
  - il tracciamento di tutte le transazioni effettuate;
  - la loro marcatura temporale, la loro riservatezza e sicurezza mediante sessioni di collegamento sicure e criptate;
  - il trattamento equo di tutte le sessioni coinvolte e tempi di risposta entro limiti certi;
  - la capacità di operare con moneta elettronica gestita dal sistema interbancario o da altri circuiti bancari ufficiali nazionali e/o internazionali (solo per le aste giudiziarie).

La rete intranet collega con modalità sicure tutti i notai italiani, uniformemente distribuiti sul territorio nazionale. Il sistema controlla gli accessi di coloro che si autenticano, verificandone i ruoli; conserva i documenti elettronici, ne garantisce l'esibizione e il mantenimento della validità giuridica nel tempo.

Nell'asta immobiliare telematica **le offerte in busta chiusa devono essere convertite in formato digitale e rese segrete;** in tal modo viene garantita la coesistenza delle classiche offerte cartacee con le offerte digitali cifrate.



Come si **svolgono** le **aste telematiche**

Il sistema di aste telematiche garantisce **sessioni d'asta sicure e riservate**; è realizzato in modo da poter essere utilizzato da chiunque, anche da chi non ha una particolare dimestichezza con l'informatica.

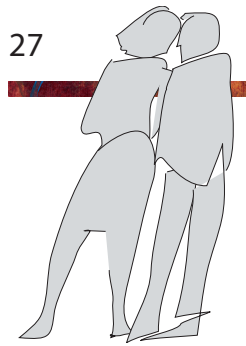
> Il notaio banditore e i notai periferici indicati nel bando d'asta presso i quali si recano fisicamente i partecipanti all'asta hanno il compito di identificare gli offerenti, verificare la validità delle offerte, trasmettere le offerte segrete, versare le cauzioni, trasmettere le offerte a rilancio.

Le **offerte** possono essere presentate in **formato elettronico** con l'aiuto del notaio periferico, oppure nel tradizionale **formato cartaceo** e spedite al notaio banditore con posta ordinaria.

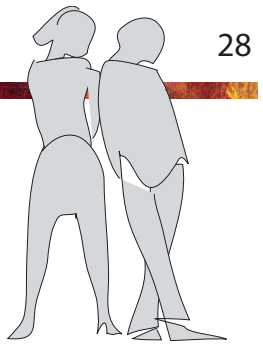
Il giorno della gara, il notaio banditore apre le buste contenenti le offerte cartacee alla presenza dei partecipanti che le hanno presentate, e scarica dal sistema elettronico le offerte digitali; quindi dà inizio alla gara di incanto, alla quale **possono partecipare sia gli offerenti che fisicamente si trovano negli studi dei notai periferici, sia gli offerenti presenti nello studio del notaio banditore,** i quali vengono registrati nella piattaforma informatica della procedura telematica.

Nello specifico, sono previste le seguenti fasi:

- ***Fase della costituzione del lotto immobiliare***
  Il notaio banditore inserisce i dati relativi all'immobile messo all'asta e i documenti pertinenti; viene così creato il lotto d'asta, con la possibilità di inserire la documentazione che ne certifica lo stato, nonché di accesso alla medesima da parte degli interessati.



- ***Fase delle offerte segrete***
  L'offerente versa la cauzione nelle modalità previste dall'avviso d'asta; si reca da un qualsiasi notaio sul territorio nazionale, che verifica la costituzione della cauzione e lo assiste nella predisposizione dell'offerta digitale, che viene resa segreta mediante certificato digitale (la cosiddetta offerta cifrata).
  Una volta che è stata depositata, l'offerta non può essere ritirata e decade se la vendita si conclude con l'aggiudicazione a favore di un altro offerente.
  Il notaio periferico trasmette al sistema informatico l'offerta digitale cifrata. Il gestore centrale, nel giorno e nell'ora stabiliti dal bando d'asta per la gara, rimosso il primo livello di segretezza (prima cifratura), mette a disposizione del notaio banditore l'offerta munita solo della seconda cifratura, in modo che il notaio banditore attraverso la sua chiave privata possa provvedere a decifrare il contenuto dell'offerta.
  Nel caso di presenza di più offerte l'immobile non viene aggiudicato all'offerta con prezzo più elevato, bensì **si apre una gara tra tutti i partecipanti a partire dal prezzo più alto, con rilancio minimo.**
  Il notaio banditore apre la seduta d'asta, procede all'apertura delle buste e dei file contenenti le offerte, registra le offerte nel sistema e, in caso di asta senza incanto, dichiara aggiudicato il lotto al migliore offerente, oppure dà inizio alla fase dell'incanto.
- ***Fase dell'incanto***
  Il notaio banditore e i notai periferici identificano gli offerenti e verificano il versamento della cauzione.



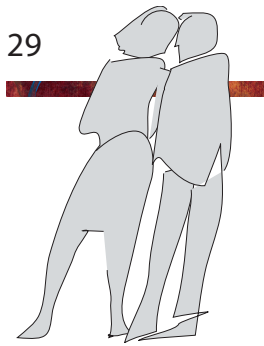
Il notaio banditore apre la seduta d'asta, consentendo ai notai periferici di collegarsi al sistema.
Il sistema gestisce in tempo reale tutte le offerte di rilancio provenienti dai notai (periferici e banditore), creando in automatico la graduatoria delle offerte. Il notaio banditore aggiudica il lotto immobiliare al migliore offerente, e redige il verbale d'asta.
Tutta la documentazione relativa all'asta viene trasmessa al sistema di "conservazione a norma" del Notariato, che ne garantisce il mantenimento e l'esibizione in un momento successivo.

- ***Il trasferimento dell'immobile***
  L'aggiudicatario diventa titolare del bene oggetto dell'asta con l'emissione del provvedimento da parte del giudice (aste giudiziarie) o con la stipula dell'atto di compravendita (aste dismissive). In questo caso l'atto, di norma, viene stipulato dal notaio banditore o periferico secondo la sede del notaio presso il quale è stata presentata l'offerta.

Quanto costa partecipare all'asta notarile immobiliare telematica

L'offerente non deve essere dotato di nessun dispositivo per la partecipazione all'asta, e deve solo corrispondere il compenso dovuto al notaio periferico per il suo intervento professionale nel ricevimento dell'offerta e per la partecipazione all'eventuale gara da remoto.
Il cittadino potrà chiedere al notaio un'indicazione preventiva di spesa.

Le imposte dovute in occasione
di acquisti all'asta sono le stesse previste
per le compravendite tradizionali.



Le **domande** più **frequenti (FAQ)**

È possibile, una volta aggiudicato l'immobile all'asta, farlo intestare ad altra persona nel decreto di trasferimento del giudice?

No, il soggetto che ha partecipato personalmente all'asta sarà il medesimo al quale l'immobile aggiudicato sarà trasferito. L'unico modo per consentire il trasferimento dell'immobile ad altra persona è partecipare per conto della stessa tramite procura speciale notarile, da allegare alla domanda di partecipazione all'incanto.

I coniugi in comunione legale dei beni hanno l'obbligo di partecipare insieme all'asta? E come è possibile evitare che l'acquisto di un immobile all'asta da parte di un coniuge in tale regime patrimoniale cada automaticamente in comunione?

Per i coniugi in comunione dei beni è sufficiente che uno dei due depositi la domanda di partecipazione e si presenti all'asta: l'immobile eventualmente aggiudicato entrerà automaticamente in comunione. Nel caso si voglia invece evitare questo, il coniuge che vorrà risultare esclusivo titolare del bene dovrà partecipare singolarmente alla gara, precisando nella domanda che esso non cadrà in comunione riservandosi di produrre, in caso di aggiudicazione, idonea dichiarazione resa ai sensi dell'art.179 c.c. stipulata con atto notarile.

A quanto ammontano le spese di trasferimento per i beni acquistati all'asta?

Di norma, l'entità di spese e di onorari oscilla tra il 10% e il 15% circa del prezzo finale di aggiudicazione (anche inferiore in caso di concessione dei benefici per la prima casa), determinando così la restituzione all'acquirente di un residuo limitato della somma affidata al professionista per tutte le procedure necessarie al trasferimento. Si precisa che le imposte sono calcolate sul prezzo di aggiudicazione, poiché la norma sul "prezzo valore" (vedi **Guida "Prezzo-Valore**, i vantaggi della trasparenza nelle vendite immobiliari" della medesima collana) non si applica alle procedure esecutive e concorsuali.

È possibile usufruire delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa?

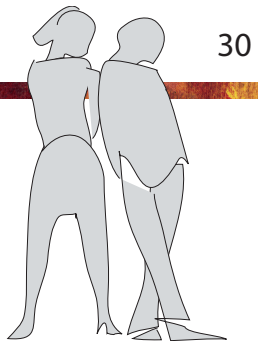
Sì, a condizione che la volontà di usufruirne sia tempestivamente espressa già in sede di asta o meglio al termine della stessa. Deve essere rilasciata apposita dichiarazione al professionista delegato nel momento in cui esso effettuerà l'atto di deposito della bozza del successivo decreto di trasferimento.

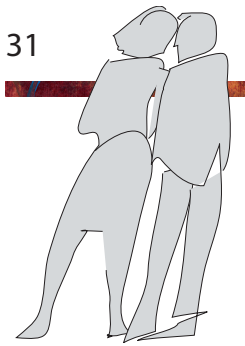
Che cosa succede se l'immobile pignorato è occupato da terzi in forza di regolare contratto?

I contratti di affitto, locazione o comodato non sono opponibili all'acquirente all'asta, salvo che non siano autorizzati dal giudice delle esecuzioni o che abbiano data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. In questo caso, non sono efficaci nei confronti dello stesso aggiudicatario oltre la prima scadenza del contratto d'affitto e, se essa supera i 9 anni, non è opponibile oltre tale termine se non debitamente trascritto.

È possibile usufruire di un mutuo per l'acquisto di una casa all'asta?

Sì. La stipula del contratto di mutuo sarà contestuale all'emissione del decreto di trasferimento e sull'immobile acquistato verrà iscritta ipoteca volontaria di primo grado.



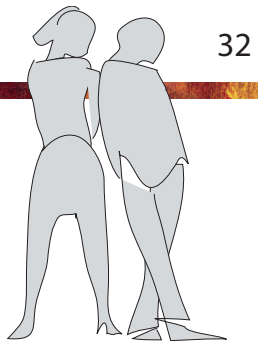


Nelle aste dismissive, cosa accade se nella fase delle offerte palesi nessuno presenta offerte?
Di solito si procede al sorteggio fra le offerte presentate nella prima fase.

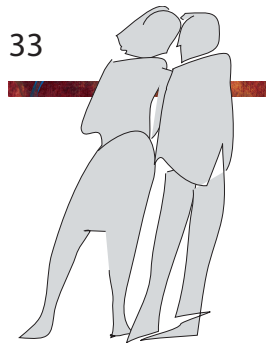
Cosa accade inoltre se l'offerta è presentata in giorni o orari diversi da quelli stabiliti nell'avviso d'asta?
In questo caso le offerte sono escluse.

È necessario che gli offerenti siano presenti all'apertura dei plichi?
È opportuno essere presenti per evitare di perdere l'occasione di partecipare all'asta con aumento, o di avere notizia dell'aggiudicazione di un immobile con il conseguente obbligo di versamento del corrispettivo e delle spese.

A cosa serve l'indicazione da parte dell'offerente del numero massimo di immobili nell'offerta residuale?
È necessaria per porre un limite al diritto e all'obbligo di acquisto da parte dell'offerente stesso: infatti nel momento in cui si aggiudica un numero di immobili pari a quello indicato come limite massimo, ogni altra offerta perde efficacia.



È possibile che partecipi all'asta persona diversa dall'offerente?
Di solito l'offerente partecipa all'asta di persona.
È possibile altresì partecipare all'asta tramite procuratore speciale autorizzato con procura notarile, da allegare alla domanda di partecipazione. Il procuratore speciale parteciperà all'asta per conto del soggetto che ha dato la procura, a favore del quale sarà aggiudicato il bene.
All'asta, infine, è possibile partecipare anche dando mandato a un avvocato, il quale può fare offerte per persona da nominare. L'avvocato nei tre giorni successivi all'asta dovrà dichiarare in cancelleria o al notaio incaricato il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, alla quale sarà aggiudicato il bene.



I **dieci consigli utili** per **partecipare** alle **aste immobiliari**

Ecco alcune **indicazioni pratiche** utili per la corretta partecipazione all'asta: è consigliabile rivolgersi per ogni dubbio alla cancelleria del giudice delle esecuzioni o al professionista delegato, ovvero affidarsi a un legale.

1 Non dare per scontata la convenienza del prezzo

Anche se con l'acquisto all'asta è possibile aggiudicarsi un immobile a un prezzo molto inferiore rispetto al suo valore di mercato, è necessario non dare per scontato che l'importo di aggiudicazione sia sempre conveniente.

2 Valutare i propri tempi

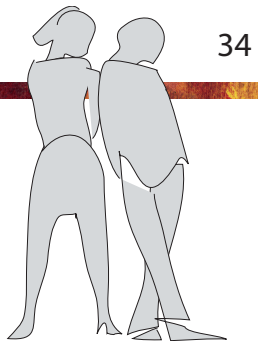
È opportuno considerare se si abbia o meno urgenza di disporre dell'immobile: i tempi per ottenerne l'effettiva disponibilità non sono sempre prevedibili.

3 Prendere visione di tutti i documenti disponibili

È molto importante prendere visione dell'avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie, delle fotografie e di tutti i documenti pubblicati su appositi siti web almeno 45 giorni prima dell'asta.
L'elenco dei siti abilitati dal Ministero della Giustizia – oltre ai portali dei tribunali – è disponibile sul sito del Ministero www.giustizia.it - sezione strumenti, siti web aste giudiziarie.

4 Saper leggere la perizia

La perizia specifica anche i vincoli e gli oneri che saranno cancellati e quelli che resteranno a carico dell'acquirente: è perciò importante saper interpretare ogni informazione contenuta nel documento.



5 Visitare gli immobili

È indispensabile visitare l'immobile prima dell'asta con l'ausilio del custode nominato dal giudice delle esecuzioni, anche per rendersi conto di persona di aspetti non menzionati nella perizia (come, ad esempio, il contesto ambientale), e chiedere informazioni su eventuali situazioni pregiudizievoli.
Occorre, inoltre, preventivare che al momento del rilascio le condizioni dell'immobile potrebbero essere peggiori rispetto a quelle descritte dalla perizia o riscontrate personalmente durante la visita.

6 Definire il limite massimo della somma da investire

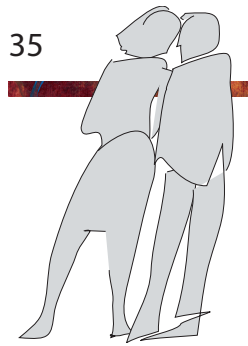
Prima di partecipare all'asta è opportuno decidere quanto si è disposti a spendere per l'acquisto, per non correre il rischio di farsi trascinare dall'emotività ed esporsi più del dovuto. Partecipare a un'asta richiede, dunque, calma e razionalità: prima di affrontare un acquisto sarebbe raccomandabile assistere a qualche vendita per capire come si svolge.

7 Informarsi sulle spese

Sempre prima di prendere parte all'asta, è consigliabile informarsi sull'importo delle spese che devono essere sostenute oltre al prezzo di aggiudicazione (imposta di registro o IVA, spese condominiali pendenti, eventuali onorari professionali per il trasferimento).

8 Attenzione alle modalità di pagamento

Chi acquista all'asta deve poter disporre velocemente di tutta la cifra richiesta oppure farsi rilasciare un mutuo per



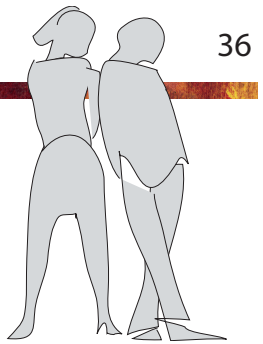
tempo, tenendo conto che potrebbero esserci delle difficoltà nell'istruire la pratica. Esistono istituti di credito convenzionati con i tribunali, ma è necessario informarsi attentamente sui relativi costi.

9 Tener conto dei benefici fiscali

Ai beni acquisiti con le aste immobiliari si applicano i medesimi benefici previsti per i trasferimenti immobiliari. Le imposte sono calcolate sul prezzo di aggiudicazione, poiché la norma sul "prezzo valore" non si applica alle procedure esecutive e concorsuali. La volontà di usufruire delle agevolazioni fiscali deve essere espressa già in sede di asta o meglio al termine della stessa.

10 Disponibilità: attenzione agli immobili occupati

Il decreto di trasferimento sottoscritto dal giudice delle esecuzioni costituisce titolo esecutivo e consente l'immediato rilascio dell'immobile. Tuttavia in caso di difficoltà – ad esempio se un immobile è occupato senza regolare contratto di affitto, o da inquilino moroso – il nuovo proprietario dovrà provvedere a proprie spese a eseguire lo sfratto, rivolgendosi a un legale che procederà all'immediata liberazione tramite ufficiale giudiziario.



Indirizzi utili

Consiglio Nazionale del Notariato
Via Flaminia, 160
00196 Roma
www.notariato.it

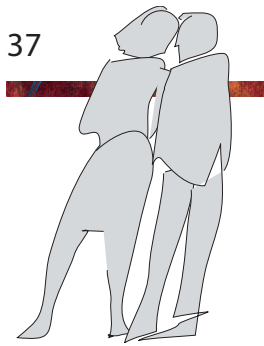
Adoc
Via Chiana, 87
00187 Roma
www.adocnazionale.it

Altroconsumo
Via Valassina, 22
20159 Milano
www.altroconsumo.it

Assoutenti
Vicolo Orbitelli, 10
00186 Roma
www.assoutenti.it

Casa del Consumatore
Via Bobbio, 6
20144 Milano
www.casadelconsumatore.it

Cittadinanzattiva
Via Flaminia, 53
00196 Roma
www.cittadinanzattiva.it



Confconsumatori
Via Mazzini, 43
43121 Parma
www.confconsumatori.it

Federconsumatori
Via Palestro, 11
00185 Roma
www.federconsumatori.it

Lega Consumatori
Via delle Orchidee, 4/a
20147 Milano
www.legaconsumatori.it

Movimento Consumatori
Via Piemonte, 39/a
00187 Roma
www.movimentoconsumatori.it

Movimento Difesa del Cittadino
Via Quintino Sella, 41
00187 Roma
www.difesadelcittadino.it

Unione Nazionale Consumatori
Via Duilio, 13
00192 Roma
www.consumatori.it

Indice

Le aste giudiziarie
2

Le caratteristiche delle aste giudiziarie
4

Come si partecipa alle aste giudiziarie
8

Le aste immobiliari nell'ambito della dismissione del patrimonio dello Stato o degli enti pubblici
14

Le fasi dell'asta
18

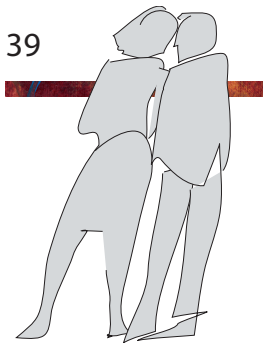
Le aste telematiche notarili
23

I soggetti delle aste telematiche notarili
26

Come si svolgono le aste telematiche
27

Le domande più frequenti (FAQ)
30

I dieci consigli utili per partecipare alle aste immobiliari
34





Progetto grafico e impaginazione
Aton - Roma

Finito di stampare nel mese di ottobre 2013