

# dieci consigli utili per partecipare consapevolmente alle aste immobiliari giudiziarie

---

Ecco alcune **indicazioni pratiche** utili per la corretta partecipazione all'asta: è consigliabile rivolgersi per ogni dubbio al professionista delegato, al custode giudiziario, alla cancelleria del giudice delle esecuzioni 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. Conviene pertanto assumere preventivamente informazioni relative ai valori di immobili simili e che si trovano nella medesima zona.

## **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. In tale circostanza conviene in ogni caso consultare il custode giudiziario.

## **3. Prendere visione di tutti i documenti disponibili**

È molto importante prendere visione dell'avviso di vendita, della perizia, delle planimetrie, delle fotografie e di tutti i documenti pubblicati su appositi siti web almeno 45 giorni prima dell'asta.

In particolare 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.

L'elenco dei siti abilitati dal Ministero della Giustizia è disponibile sul sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it) - sezione strumenti, siti web aste giudiziarie.

## **4. Organizzarsi per poter partecipare alle aste telematiche**

È necessario dotarsi di una firma digitale, di una pec e di una postazione informatica idonea per la partecipazione on-line alla procedura telematica.

## **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 eventualmente non menzionati nella perizia (come, ad esempio, il contesto ambientale), e chiedere informazioni su eventuali situazioni pregiudizievoli. Occorre, inoltre, prevenire 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.

## **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 concedere un mutuo per tempo, tenendo conto che potrebbero esserci delle difficoltà per istruire la pratica. Esistono istituti di credito convenzionati per dette operazioni di finanziamento 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. La volontà di usufruire di agevolazioni fiscali, potrà essere espressa in sede di offerta e dovrà essere confermata in sede di aggiudicazione.

## **10. Disponibilità: attenzione agli immobili occupati**

Il decreto di trasferimento sottoscritto dal giudice delle esecuzioni costituisce titolo esecutivo attraverso il quale può essere demandato agli ausiliari del giudice il compito di procedere per ottenere il rilascio dell'immobile in favore dell'aggiudicatario.