



Lunedì 10/11/2025

Come partecipare a un'asta immobiliare

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

L'acquisto di un immobile all'asta è un'opportunità accessibile a molti, ma richiede preparazione e attenzione ai dettagli procedurali. Partecipare non è un'impresa impossibile, ma un percorso scandito da regole precise che, se seguite correttamente, portano a un acquisto sicuro e spesso vantaggioso. Ecco una guida pratica per muovere i primi passi nel mondo delle vendite giudiziarie.

Fase 1: Ricerca e analisi della documentazione

Il primo passo è trovare l'immobile giusto. La ricerca non avviene più solo presso la cancelleria del Tribunale, ma principalmente online. Il punto di partenza ufficiale è il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), dove è obbligatoria la pubblicazione di ogni avviso di vendita (art. 490 c.p.c.).

L'ordinanza di vendita specifica, inoltre, le pubblicità che il delegato alla vendita deve effettuare dell'avviso di vendita, ossia i siti internet specializzati e autorizzati dal Ministero della Giustizia sui quali l'annuncio può essere trovato o le pubblicazioni che devono essere effettuate sui quotidiani nazionali. Una volta individuato un immobile di interesse, inizia la fase di studio. I documenti fondamentali sono:

- L'avviso di vendita (e l'ordinanza di vendita). Questi documenti costituiscono il "regolamento" dell'asta. L'ordinanza è il provvedimento del Giudice che dispone la vendita, mentre l'avviso è l'atto del professionista delegato che ne riassume i contenuti per il pubblico: contiene tutte le informazioni essenziali: la modalità della vendita (ad esempio mediante vendita sincrona telematica) la data e l'ora della vendita, il prezzo base, l'offerta minima (che in genere non può essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base ex art. 571 c.p.c.), l'importo della cauzione da versare (che in genere è pari al 10% del prezzo offerto), il termine per la presentazione delle offerte e quello per il versamento del saldo del prezzo e degli oneri a carico dell'aggiudicatario (che in genere non è superiore a 120 giorni). Leggerlo attentamente è il primo, inderogabile, dovere.

- La perizia di stima: Redatta da un tecnico nominato dal giudice, è la "carta d'identità" dell'immobile. Descrive lo stato dei luoghi, la situazione urbanistica e catastale, la presenza di eventuali abusi, vincoli, debiti condominiali e lo stato di occupazione. Normalmente l'ordinanza e l'avviso di vendita precisano che la vendita avviene "nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano" e che l'esistenza di eventuali vizi o difformità "non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo". Per questo, al momento dell'offerta, è obbligatorio allegare una dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima, dichiarazione che il delegato alla vendita chiederà agli offerenti prima di procedere alla gara. Ignorare la perizia significa acquistare al buio, con tutti i rischi che ne conseguono.

Dopo aver studiato le carte, è fondamentale visitare l'immobile. È un diritto di ogni potenziale offerente. La visita si prenota tramite il custode giudiziario, i cui contatti sono indicati nell'avviso di vendita, e se effettuata tramite il portale delle vendite pubbliche (pvp.giustizia.it) deve essere garantita entro 15 giorni dalla richiesta (art. 560 c.p.c.).

Fase 2: La presentazione dell'offerta

Se l'analisi ha dato esito positivo, si procede con la preparazione dell'offerta. Oggi la maggior parte delle aste si svolge in modalità telematica, quindi l'offerta va presentata seguendo le istruzioni del gestore della vendita telematica indicato nell'avviso. Per partecipare sono necessari una casella di Posta Elettronica Certificata (PEC) e un dispositivo di firma digitale.



I passaggi chiave sono:

- Compilazione dell'offerta: L'offerta va presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia. Vanno inseriti i propri dati anagrafici, i dati dell'immobile e, soprattutto, il prezzo offerto, che non può essere inferiore all'offerta minima stabilita.
- L'avviso di vendita elenca in modo tassativo tutti i dati da includere, come il codice fiscale, il numero di ruolo della procedura, il codice IBAN da cui è partito il bonifico per la cauzione e un indirizzo PEC valido per le comunicazioni.
- Versamento della cauzione: generalmente pari al 10% del prezzo offerto, la cauzione va versata tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura oppure sul conto corrente del gestore della vendita, in base a quanto indicato nell'avviso. La ricevuta del bonifico (CRO o TRN) è un allegato essenziale dell'offerta.

È fondamentale che la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste, altrimenti l'offerta è inammissibile. La ricevuta del bonifico (CRO o TRN) è un allegato essenziale dell'offerta.

- Invio telematico: L'offerta, firmata digitalmente, viene "imbustata" telematicamente e inviata tramite Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo del Ministero della Giustizia indicato nell'avviso (offertapvp.dgsia@giustiziacer.it) entro il termine perentorio stabilito (data e ora indicate nell'avviso). L'offerta è segreta e irrevocabile, salvo specifiche eccezioni.

Calcolo imposte nella compravendita di immobili ad uso abitativo

L'applicazione calcola velocemente le imposte dovute nella compravendita di immobili ad uso abitativo. Le imposte indirette che potenzialmente sono applicabili in occasione di una compravendita sono:- IVA (se il bene è di proprietà di un soggetto IVA)- Imposta di registro- Imposta ipotecaria e catastale Costo rinnovo annuale scontato.

Clicca qui per approfondire

Fase 3: Lo svolgimento dell'asta e l'aggiudicazione

Il giorno stabilito, il professionista delegato apre le "buste" telematiche in una vendita dove tutti i partecipanti sono connessi simultaneamente. Per garantire l'anonimato, i dati degli offerenti vengono sostituiti con pseudonimi.

Possono verificarsi diversi scenari:

- una sola offerta:
- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, viene accolta e si procede all'aggiudicazione.
- se l'offerta è inferiore al prezzo base (ma pari o superiore all'offerta minima), in genere il delegato alla vendita procede comunque all'aggiudicazione, a meno che non ci siano istanze di assegnazione da parte dei creditori, ma il delegato o il giudice possono comunque decidere di non aggiudicare se ritengono



possibile ottenere un prezzo superiore con una nuova vendita.

- più¹ offerte: si innesca automaticamente una gara telematica tra gli offerenti (art. 573 c.p.c.). Il delegato avvia la competizione partendo dall'offerta più¹ alta e invitando i partecipanti a effettuare rilanci, secondo l'importo minimo stabilito nell'avviso di vendita.²

La gara termina quando ³ trascorso un determinato tempo dall'ultimo rilancio, in base a quanto indicato nell'avviso di vendita (in genere un minuto dall'ultima offerta) senza che ne siano pervenuti di nuovi. A quel punto, il delegato dichiara l'aggiudicazione a favore di chi ha effettuato l'offerta più¹ alta. La cauzione dell'aggiudicatario viene trattenuta come acconto sul prezzo, mentre a tutti gli altri partecipanti viene restituita tramite bonifico sull'IBAN indicato nell'offerta.⁴

- nessuna offerta (asta deserta): il delegato fisserà una nuova data d'asta, solitamente con un prezzo base ribassato (in base alle istruzioni ricevute nell'ordinanza di vendita).

Fase 4: Dal saldo prezzo al decreto di trasferimento

Una volta ottenuta l'aggiudicazione, l'iter non ⁵ concluso.

- Saldo prezzo e oneri: l'aggiudicatario ha un termine perentorio (di solito 120 giorni) per versare il saldo del prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento. L'ordinanza specifica che l'aggiudicatario dovrà farsi carico anche della metà del compenso del delegato per la fase di trasferimento e delle relative spese. Il mancato versamento comporta la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita dell'intera cauzione e l'eventuale condanna a pagare la differenza di prezzo in caso di futura aggiudicazione a un valore inferiore (art. 587 c.p.c.).

- Decreto di trasferimento: solo dopo il saldo, il Giudice emette il decreto di trasferimento, l'atto che sancisce il passaggio di proprietà e ordina la cancellazione di pignoramenti e ipoteche.

- Liberazione dell'Immobile: se l'immobile ⁶ occupato, l'ordine di liberazione viene eseguito dal custode a spese della procedura, secondo una modalità accelerata che garantisce tempi certi per l'acquirente. L'aggiudicatario ha per⁷ la facoltà di esonerare il custode da questo compito, per poi eventualmente procedere autonomamente a proprie spese dopo aver ottenuto il decreto.

Infine, ⁸ importante ricordare che per partecipare alle aste non ⁹ necessario rivolgersi a mediatori: l'unico ausiliario di riferimento ¹⁰ il professionista delegato, al quale ¹¹ possibile rivolgersi per ogni informazione. Leggi anche i precedenti articoli della rubrica:- Cosa sono le esecuzioni immobiliari: guida per debitori e investitori- Le fasi della procedura esecutiva immobiliare: dal pignoramento alla distribuzione del ricavato- I protagonisti dell'asta immobiliare: ruoli e responsabilità