

MODULO 1 · DOCUMENTO 02

# COS'È UN'ASTA GIUDIZIARIA

Origini, funzionamento e attori del processo esecutivo immobiliare italiano.

**45.000+**

Immobili all'asta ogni anno

**~30%**

Sconto medio sul valore

**70%**

Aste deserte per mancanza offerte

## IN QUESTO DOCUMENTO

- 01 Origini e fondamento legale
- 02 Il processo esecutivo: dalla morosità all'asta
- 03 Gli attori principali
- 04 Con incanto vs senza incanto
- 05 Aste telematiche: il futuro è già presente
- 06 Vantaggi e rischi reali

# 01

## ORIGINI E FONDAMENTO LEGALE

L'asta giudiziaria immobiliare è uno strumento previsto dal Codice di Procedura Civile italiano (artt. 474-598 c.p.c.) che permette ai creditori di soddisfare i propri crediti attraverso la vendita forzata dei beni del debitore. Non è una novità: esiste da secoli, ma ha subito una profonda trasformazione digitale negli ultimi anni grazie al Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

Il presupposto è semplice: un debitore non paga (mutuo, debiti condominiali, prestiti, ecc.), il creditore ottiene un titolo esecutivo dal giudice, e il tribunale ordina il pignoramento e la successiva vendita dell'immobile.

### ✓ DA SAPERE

La vendita all'asta non è una compravendita privata. È una procedura giudiziaria soggetta a regole precise, con tutele per l'acquirente che non esistono nel mercato tradizionale: le ipoteche si cancellano d'ufficio, i vizi occulti non sono opponibili, il titolo è garantito dal decreto del giudice.

# 02

## IL PROCESSO ESECUTIVO

1

### Inadempimento

Il debitore smette di pagare il mutuo o altri debiti garantiti dall'immobile.

2

### Titolo esecutivo

Il creditore ottiene dal tribunale un decreto ingiuntivo o un altro titolo esecutivo.

3

### Pignoramento

L'ufficiale giudiziario notifica il pignoramento al debitore e lo trascrive nei registri immobiliari.

4

### Perizia del CTU

Il Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) nominato dal giudice redige la perizia di stima dell'immobile.

**5** **Ordinanza di vendita**  
Il giudice fissa le condizioni e la data dell'asta, stabilendo il prezzo base.

**6** **Pubblicità**  
L'asta viene pubblicata sul PVP e sui portali delegati per almeno 45 giorni prima della data.

**7** **Asta**  
Si svolge la gara — con incanto o senza incanto, in presenza o telematica.

**8** **Decreto di trasferimento**  
Il giudice emette il decreto che trasferisce la proprietà all'aggiudicatario.

## 03

## GLI ATTORI PRINCIPALI

### Giudice dell'Esecuzione

Supervisiona tutta la procedura. Nomina il CTU, emette l'ordinanza di vendita e firma il decreto di trasferimento.

### CTU (Consulente Tecnico d'Ufficio)

Redige la perizia di stima. È la tua fonte primaria di informazioni sull'immobile: devi imparare a leggerla in modo critico.

### Custode Giudiziario

Gestisce l'immobile durante la procedura. Organizza le visite, raccoglie le offerte, gestisce il passaggio di consegne.

### Delegato alla vendita

Spesso un notaio o un avvocato: gestisce operativamente la vendita per conto del tribunale.

### Creditore procedente

Chi ha avviato l'esecuzione (solitamente la banca). Ha un ruolo passivo nella vendita ma può influire sui tempi.

### Aggiudicatario

Sei tu: chi fa l'offerta vincente e acquista l'immobile.

## 04

## CON INCANTO VS SENZA INCANTO

Le due modalità principali di vendita all'asta hanno regole molto diverse. Oggi la modalità più diffusa è quella **senza incanto**.

SENZA INCANTO	CON INCANTO
Offerta in busta chiusa, importo segreto	Rilanci pubblici in aula
Nessun rilancio: vince la migliore offerta	Chi fa il rilancio più alto vince
Più prevedibile, meno emotivo	Rischio di rialzo imprevisto dei prezzi
Richiede analisi precisa del prezzo giusto	Richiede disciplina emotiva e limite massimo rigido
<b>Modalità standard oggi</b>	Sempre meno diffusa

## 05

## ASTE TELEMATICHE

Dal 2023, le aste telematiche sono diventate la norma nella maggior parte dei tribunali italiani. Si svolgono online attraverso piattaforme autorizzate e possono essere **sincrone** (in tempo reale, con rilanci live) o **asincrone** (offerte depositate entro un termine).

- Partecipazione da remoto: nessun bisogno di presentarsi in tribunale
- Maggiore trasparenza e tracciabilità delle offerte
- Accesso a aste di tutto il territorio nazionale
- Necessità di registrazione sul PVP e firma digitale

## 06

## VANTAGGI E RISCHI REALI

### Vantaggi oggettivi

- ✓ Prezzi mediamente inferiori al mercato (20-50%)

- ✓ Cancellazione automatica delle ipoteche con il decreto di trasferimento
- ✓ Nessuna trattativa soggettiva: il processo è regolato dalla legge
- ✓ Possibilità di acquistare prima casa con agevolazioni fiscali

### Rischi da gestire con metodo

- Impossibilità di richiedere la risoluzione per vizi occulti (ma le ipoteche si cancellano)
- Tempi variabili per il rilascio se l'immobile è occupato
- Necessità di saldo rapido (60-120 giorni): il finanziamento va organizzato prima
- Costi aggiuntivi non sempre visibili nella perizia (arretrati condominiali, lavori)

#### ■ ATTENZIONE

Il rischio numero uno nelle aste non è il prezzo: è l'analisi incompleta. Chi partecipa senza aver letto la perizia in modo critico e senza aver calcolato il costo totale reale è destinato a brutte sorprese.