MODULO 1 · DOCUMENTO 03

LE TIPOLOGIE DI ASTA

Esecuzione forzata, fallimentare, volontaria, eredità: conosci le differenze prima di fare un'offerta.

4	~60%	~25%
Tipologie principali	Aste da esecuzione forzata	Aste da procedure concorsuali

IN QUESTO DOCUMENTO

01 Asta da esecuzione forzata (la più comune)
02 Asta fallimentare e da procedure concorsuali
03 Asta volontaria
04 Asta da eredità e successione
05 Tabella comparativa
06 Quale tipologia fa per te?

© 2026 Elite Hybrid Protocol — Materiale riservato agli iscritti.

01

ASTA DA ESECUZIONE FORZATA

È la tipologia più diffusa. Nasce quando un debitore (privato o azienda) non riesce a onorare un debito garantito da ipoteca sull'immobile — tipicamente un mutuo bancario. Il creditore (la banca) ottiene dal tribunale il diritto di procedere con la vendita forzata.

Questa procedura è regolata dagli artt. 555 e seguenti del codice di procedura civile. Il tribunale competente è quello del luogo in cui si trova l'immobile.

Caratteristiche principali

→ Il debitore (esecutato) è quasi sempre presente nell'immobile o lo ha abbandonato di recente

→ La perizia del CTU è dettagliata e include lo stato occupazionale

→ Le ipoteche si cancellano tutte con il decreto di trasferimento

→ Il prezzo base è stabilito dalla perizia del CTU, spesso con ribassi successivi

→ Tempi medi: 2-5 anni dal pignoramento all'aggiudicazione

> **✓ DA SAPERE**
> Nelle esecuzioni forzate, il prezzo base subisce ribassi automatici del 25% ad ogni asta deserta. Questo significa che immobili rimasti invenduti per uno o due cicli possono offrire sconti significativi rispetto alla stima iniziale.

02

ASTA FALLIMENTARE E PROCEDURE CONCORSUALI

Quando un'azienda o un professionista viene dichiarato fallito (oggi: 'liquidazione giudiziale' secondo il Codice della Crisi d'Impresa), il curatore fallimentare liquida tutti i beni per soddisfare i creditori. Gli immobili vengono venduti attraverso aste gestite dal curatore, sotto la supervisione del giudice delegato.

Differenze chiave rispetto all'esecuzione forzata

ASPETTO	ESECUZIONE FORZATA	FALLIMENTARE
Gestore	Giudice esecuzione	Curatore fallimentare
Perizia	CTU nominato dal tribunale	Perito del curatore

© 2026 Elite Hybrid Protocol — Materiale riservato agli iscritti.

Velocità	Più lenta (anni)	Variabile, spesso più rapida
Stato occupazionale	Spesso occupato	Spesso libero (capannoni, uffici)
Tipologia immobili	Prevalentemente residenziale	Commerciale, industriale, misto

© 2026 Elite Hybrid Protocol — Materiale riservato agli iscritti.

03

ASTA VOLONTARIA

Non tutte le aste nascono da difficoltà finanziarie. L'asta volontaria è scelta liberamente dal proprietario — solitamente per velocizzare la vendita, ottenere un prezzo di mercato in tempi certi, o gestire situazioni di comproprietà complessa.

→ L'immobile è quasi sempre libero e in buone condizioni

→ La documentazione è completa e fornita direttamente dal venditore

→ Minori problematiche legate a occupanti o irregolarità

→ Prezzi tendenzialmente più vicini al mercato tradizionale

→ Procedura più rapida e trasparente

> ■ **ATTENZIONE**
> Le aste volontarie offrono meno margine di sconto rispetto alle esecuzioni forzate. Sono interessanti per chi cerca semplicità procedurale e certezza, non necessariamente per chi punta al massimo rendimento.

04

ASTA DA EREDITÀ E SUCCESSIONE

Quando un immobile fa parte di un'eredità e gli eredi non riescono a mettersi d'accordo sulla divisione o sulla vendita, il tribunale può ordinarne la vendita all'asta su richiesta di uno o più eredi (azione di divisione giudiziale, art. 713 c.c.).

Questi immobili sono spesso interessanti perché:

→ Sono stati conservati dagli eredi (nessun debitore in difficoltà che li ha trascurati)

→ La documentazione è generalmente più ordinata

→ Il prezzo base riflette il valore di mercato reale

→ Gli eredi venditori spesso non si oppongono attivamente alla vendita

05

© 2026 Elite Hybrid Protocol — Materiale riservato agli iscritti.

TABELLA COMPARATIVA COMPLETA

TIPOLOGIA	SCONTO ATTESO	STATO OCCUPAZ.	COMPLESSITÀ
Esecuzione forzata	20-50%	Spesso occupato	Alta
Fallimentare	15-40%	Variabile	Media-Alta
Volontaria	0-15%	Libero	Bassa
Successione	10-25%	Libero/Occupato	Media

06

QUALE TIPOLOGIA FA PER TE?

La scelta dipende dal tuo obiettivo:

Vuoi il massimo sconto e sei disposto a gestire la complessità
→ Esecuzione forzata, con immobile occupato

Cerchi un buon prezzo con meno problemi procedurali
→ Esecuzione forzata con immobile libero o da successione

Vuoi un immobile commerciale o industriale
→ Asta fallimentare

Priorità: semplicità e velocità
→ Asta volontaria

> *"Non esiste la tipologia migliore in assoluto. Esiste quella giusta per il tuo profilo, il tuo budget e il tuo orizzonte temporale. Il metodo EHP ti aiuta a identificarla prima di fare qualsiasi offerta."*

© 2026 Elite Hybrid Protocol — Materiale riservato agli iscritti.