MODULO 1 · DOCUMENTO 04

DOVE TROVARE LE ASTE

Portali ufficiali, strumenti di ricerca e come impostare un sistema di monitoraggio efficace.

PVP	45+	100%
Portale ufficiale Ministero Giustizia	Giorni minimi di pubblicità obbligatoria	Aste pubblicate su PVP dal 2023

IN QUESTO DOCUMENTO

01 Il PVP: il portale ufficiale
02 Portali privati autorizzati
03 Come filtrare e cercare
04 Sistema di alert e monitoraggio
05 Leggere l'annuncio: cosa guardare subito
06 Costruire la tua pipeline di aste

© 2026 Elite Hybrid Protocol — Materiale riservato agli iscritti.

01

IL PVP — PORTALE VENDITE PUBBLICHE

Il **Portale delle Vendite Pubbliche** (pvp.giustizia.it) è il sito ufficiale del Ministero della Giustizia dove tutte le aste giudiziarie italiane devono essere obbligatoriamente pubblicate. Dal 2023, nessuna asta può svolgersi senza pubblicazione sul PVP.

Il PVP contiene:

→ Tutti gli annunci di vendita con i relativi allegati (perizia, planimetria, foto)

→ Il bando di vendita con le condizioni di partecipazione

→ I moduli per la presentazione dell'offerta

→ Il link alla piattaforma telematica per le aste online

→ Lo storico delle vendite e i risultati delle aste passate

> **✓ DA SAPERE**
> Il PVP è gratuito e aperto a tutti. Non serve registrarsi per consultare gli annunci. La registrazione è necessaria solo per partecipare alle aste telematiche.

02

PORTALI PRIVATI AUTORIZZATI

Oltre al PVP, esistono portali privati che aggregano le aste da tutto il territorio nazionale, spesso con interfacce più intuitive e funzionalità di ricerca avanzate.

■ Astalegale.net

Uno dei più usati dagli operatori professionali. Interfaccia chiara, buoni filtri per zona e tipologia. Aggrega PVP e altri tribunali.

■ Aste.it

Portale commerciale con buona copertura nazionale. Utile per una prima esplorazione del mercato.

© 2026 Elite Hybrid Protocol — Materiale riservato agli iscritti.

■ Asteinlinea.it

Specializzato nelle aste telematiche. Ottimo per monitorare le procedure in tempo reale.

■ Siti dei tribunali

Ogni tribunale pubblica le proprie aste anche sul sito istituzionale. Utile per monitorare tribunali specifici.

■ Gestore della Crisi (OCRI)

Per le aste da procedure concorsuali e liquidazioni giudiziali.

© 2026 Elite Hybrid Protocol — Materiale riservato agli iscritti.

03

COME FILTRARE E CERCARE

La chiave di una ricerca efficace è la specificità. Non cercare 'aste in Italia': definisci il tuo target prima di aprire qualsiasi portale.

Definisci il tuo target

→ Zona geografica: regione, provincia, comune — più specifico è meglio

→ Tipologia: residenziale, commerciale, terreno, garage

→ Range di prezzo base: stabilisci un massimo in base al tuo budget complessivo

→ Superficie: definisci un range minimo/massimo in mq

→ Stato occupazionale: libero, occupato, da verificare

Filtri avanzati da usare sempre

→ Data dell'asta: cerca aste con almeno 3-4 settimane di margine per l'analisi

→ Numero di esperimento: le aste al 2° o 3° esperimento hanno prezzi ridotti del 25-50%

→ Tribunale: alcuni tribunali sono più efficienti di altri nei tempi post-aggiudicazione

> ■ **ATTENZIONE**
> Non valutare mai un'asta solo dalla foto dell'annuncio. Le foto presenti sui portali sono spesso datate, di bassa qualità o non rappresentative. L'unica fonte affidabile è la perizia del CTU.

04

SISTEMA DI ALERT E MONITORAGGIO

Un sistema di monitoraggio efficace ti permette di essere tra i primi a valutare le nuove pubblicazioni, guadagnando tempo prezioso per l'analisi documentale.

1. Alert email PVP

Il portale PVP permette di salvare ricerche e ricevere notifiche via email quando vengono pubblicate nuove aste che corrispondono ai tuoi criteri.

2. Alert portali privati

© 2026 Elite Hybrid Protocol — Materiale riservato agli iscritti.

Astalegale e altri portali hanno sistemi simili. Iscriviti agli alert su più piattaforme per massimizzare la copertura.

3. Foglio di monitoraggio

Crea un file (o usa il database EHP) per tracciare ogni asta valutata: URL, data, prezzo base, stato analisi, decisione finale e motivo.

4. Revisione settimanale

Dedica un momento fisso ogni settimana alla revisione delle nuove pubblicazioni nella tua zona target.

© 2026 Elite Hybrid Protocol — Materiale riservato agli iscritti.

05

LEGGERE L'ANNUNCIO: COSA GUARDARE SUBITO

Quando apri un annuncio di asta, ci sono 8 informazioni che devi verificare prima ancora di aprire la perizia.

1 **Prezzo base e ribasso applicato**

Se è al 2° o 3° esperimento, il prezzo base è già stato ridotto. Controlla il prezzo originale.

2 **Data e ora dell'asta**

Hai abbastanza tempo per fare un'analisi completa? Minimo 2-3 settimane.

3 **Tribunale e numero procedura**

Ti servirà per accedere alla documentazione completa e contattare il custode.

4 **Stato occupazionale**

Libero, occupato dal debitore, occupato da terzi. Cambia radicalmente la valutazione.

5 **Importo cauzione**

Tipicamente 10% del prezzo base: devi averla disponibile in contanti o assegno circolare.

6 **Modalità di vendita**

Telematica o in presenza? Sincrona o asincrona?

7 **Allegati disponibili**

Perizia, planimetria, foto, estratto di mappa catastale. Se mancano, contatta il custode.

8 **Spese di procedura**

Alcune procedure prevedono spese aggiuntive a carico dell'aggiudicatario.

© 2026 Elite Hybrid Protocol — Materiale riservato agli iscritti.

06

COSTRUIRE LA TUA PIPELINE DI ASTE

Un investitore efficace non valuta una singola asta alla volta: mantiene una pipeline di 5-10 aste in analisi simultanea, in fasi diverse di approfondimento.

■ **Scoperta**	Annuncio identificato, primo screening fatto
■ **Analisi**	Perizia scaricata, analisi documentale in corso
■ **Sopralluogo**	Visita all'immobile prenotata o effettuata
■ **Offerta**	Prezzo massimo calcolato, offerta preparata
■ **In attesa**	Offerta presentata, in attesa dell'asta

> *"Chi trova buone aste non è fortunato: ha costruito un sistema. La fortuna premia chi monitora con costanza, analizza con metodo e decide con numeri — non con emozioni."*

© 2026 Elite Hybrid Protocol — Materiale riservato agli iscritti.