

## MODULO 2 · DOCUMENTO 06

# I COSTI NASCOSTI DELLE ASTE

Il prezzo base è solo l'inizio. Calcola il costo totale reale prima di fare qualsiasi offerta.

**6+**

Voci di costo da considerare

**15-25%**Costo aggiuntivo medio sul prezzo  
base**0**Sorprese accettabili con il metodo  
EHP**IN QUESTO DOCUMENTO**

- 01** Il simulatore del costo totale
- 02** Oneri di procedura e spese giudiziarie
- 03** Imposte: prima casa vs ordinaria
- 04** Cancellazione ipoteche e trascrizioni
- 05** Spese condominiali arretrate
- 06** Costo della liberazione
- 07** Lavori di ripristino: come stimarli
- 08** Il costo del finanziamento

## 01

## IL SIMULATORE DEL COSTO TOTALE

Uno degli errori più comuni di chi si avvicina alle aste è concentrarsi solo sul prezzo base. Il costo totale reale può essere il 20-30% superiore. Ecco il framework di calcolo che usiamo in EHP:

<b>A</b>	<b>Prezzo di aggiudicazione</b>	Il prezzo che paghi all'asta (può essere = o > del prezzo base)
<b>B</b>	<b>Spese di procedura</b>	2-5% del prezzo base (onorario delegato, spese cancelleria)
<b>C</b>	<b>Imposte di acquisto</b>	2% (prima casa) o 9% (ordinaria) sul valore catastale rivalutato + imposte ipotecarie e catastali fisse
<b>D</b>	<b>Cancellazione ipoteche</b>	€300-800 per ipoteca (notaio/cancelleria), più eventuali tasse di trascrizione
<b>E</b>	<b>Arretrati condominiali</b>	Fino a 2 anni a carico dell'acquirente (art. 63 disp. att. c.c.)
<b>F</b>	<b>Liberazione immobile</b>	€0 (libero) fino a €5.000-15.000+ (occupato con resistenza)
<b>G</b>	<b>Lavori di ripristino</b>	Stima da sopralluogo: da €0 a importi significativi
<b>H</b>	<b>Costo del finanziamento</b>	Interessi sul mutuo o bridge loan per il periodo di analisi
<b>T O T A L E</b>	<b>A + B + C + D + E + F + G + H</b>	Questo è il tuo investimento reale

### ✓ DA SAPERE

Regola pratica EHP: aggiungi sempre almeno il 20% al prezzo di aggiudicazione per stimare il costo totale. Se il risultato supera il valore di mercato dell'immobile a lavori finiti, l'operazione non è conveniente.

## 02

## ONERI DI PROCEDURA

Le spese di procedura sono a carico dell'aggiudicatario e vengono stabilite nell'ordinanza di vendita. Variano da tribunale a tribunale e da procedura a procedura.

- Onorario del delegato alla vendita: tipicamente 1-3% del prezzo di aggiudicazione (tabelle ministeriali)
- Spese di cancelleria e notifiche: €200-600 fissi indicativi
- IVA sulle spese: 22% se il delegato è un professionista
- Bolli e diritti: importi fissi variabili per tribunale

### ■ ATTENZIONE

Le spese di procedura devono essere versate entro 60-120 giorni dall'aggiudicazione, insieme al saldo del prezzo. Non sono dilazionabili separatamente.

## 03

## IMPOSTE: PRIMA CASA VS ORDINARIA

Le imposte di acquisto nelle aste giudiziarie seguono le stesse regole della compravendita ordinaria, con alcune specificità. La base imponibile è il **valore catastale rivalutato**, non il prezzo di aggiudicazione — spesso molto più basso.

REGIME	IMPOSTA DI REGISTRO	IVA	IPOTECARIA + CATASTALE
<b>Prima casa (privato)</b>	2% sul val. catastale (min. €1.000)	Esente (acquisto da privato)	€50 + €50 fisse
<b>Ordinaria (privato)</b>	9% sul val. catastale (min. €1.000)	Esente (acquisto da privato)	€50 + €50 fisse
<b>Da impresa (con IVA)</b>	€200 fissa	4% (prima casa) 10% (abitativo) 22% (altri)	3% + 1% del prezzo di aggiudicazione

# 04-08

## ALTRE VOCI DI COSTO CRITICHE

### Arretrati condominiali (voce E)

Per legge (art. 63 disp. att. c.c.), l'acquirente in asta risponde solidalmente con il venditore per le spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni precedenti all'acquisto. Contatta sempre l'amministratore di condominio PRIMA di fare l'offerta.

#### ■ ATTENZIONE

Gli arretrati condominiali possono essere ingenti, specie se il debitore non pagava da anni. Il limite dei 2 anni non si applica alle spese deliberate prima ma non ancora esigibili.

### Costo della liberazione (voce F)

Se l'immobile è occupato, stima sempre un costo per il processo di liberazione:

- Libero: €0
- Occupato da esecutato collaborativo: €500-1.500 (spese legali minime)
- Occupato da esecutato resistente: €3.000-8.000+ (avvocato, ufficiale giudiziario, possibile sgombero)
- Occupato da terzi con contratto ante-pignoramento: attesa scadenza contratto (costo opportunità)

### Lavori di ripristino (voce G)

Stima basata sul sopralluogo. Categorie orientative:

TIPO INTERVENTO	COSTO MEDIO AL MQ
Solo pulizia e tinteggiatura	€50-150/mq
Ristrutturazione parziale (cucina o bagno)	€200-400/mq
Ristrutturazione completa	€600-1.200/mq
Ristrutturazione con impiantistica	€800-1.500+/mq

### Costo del finanziamento (voce H)

Considera sempre il costo del capitale impiegato: che sia un mutuo o liquidità propria. Un mutuo al 4% annuo su €200.000 costa €8.000/anno. Questi sono soldi reali che impattano il rendimento dell'operazione.

*"Il vero vantaggio dell'asta non è comprare a poco. È comprare sapendo esattamente quanto stai spendendo e quanto vale quello che stai comprando. Il metodo EHP trasforma ogni variabile di costo in un numero preciso, prima dell'offerta — non dopo."*