

MODULO 5 · DOCUMENTO 15

CASO STUDIO 1

Appartamento da esecuzione forzata: dall'analisi della perizia all'aggiudicazione. Un caso reale, anonimizzato.

€185.000

Valore di mercato (ARV stimato)

€72.000

Prezzo di aggiudicazione

61%

Sconto rispetto all'ARV

IN QUESTO DOCUMENTO

- 01 Il caso: dati iniziali
- 02 Analisi della perizia
- 03 Sopralluogo e verifica
- 04 Calcolo del MAO
- 05 La strategia d'offerta
- 06 Esito e lezioni apprese

01

IL CASO: DATI INIZIALI

Questo caso studio è basato su una reale operazione EHP, con dati anonimizzati. L'obiettivo è mostrare il metodo applicato dall'inizio alla fine.

Tipologia	Appartamento 3 locali, 78 mq, 3° piano con ascensore
Zona	Semicentro di città di medie dimensioni, nord Italia
Procedura	2° esperimento (prezzo base ridotto del 25% rispetto al primo)
Prezzo base	€78.000 (era €104.000 al 1° esperimento, andato deserto)
Cauzione richiesta	€7.800 (10% del prezzo base)
Stato occupazionale	Occupato dall'esecutato con nucleo familiare
Fonte	Individuato tramite alert automatico su portale aste, zona monitorata da 3 mesi

02

ANALISI DELLA PERIZIA

La perizia del CTU è stata la prima cosa analizzata dopo aver identificato l'annuncio. Ecco i punti chiave emersi:

Punti positivi

- ✓ Proprietà intestata unicamente all'esecutato: nessun comproprietario
- ✓ Una sola ipoteca di primo grado (banca mutuante): si cancella con il decreto
- ✓ Nessuna spesa condominiale arretrata: condominio in regola
- ✓ Certificato di agibilità presente
- ✓ APE classe E: migliorabile con interventi sull'involucro

Criticità rilevate

- Difformità catastale: un locale ripostiglio trasformato in antibagno (non risulta in planimetria)
- Occupante presente con nucleo familiare (2 adulti + 1 minore)
- Finestre non a norma antisfondamento (da sostituire per messa a norma)

✓ DA SAPERE

La difformità catastale è risultata sanabile con DOCFA (adeguamento planimetria catastale): costo stimato €600, iter 30 giorni. Nessuna difformità urbanistica: i lavori erano stati eseguiti senza modifiche strutturali.

03

SOPRALLUOGO E VERIFICA

La visita è stata organizzata con il custode 10 giorni prima dell'asta. L'esecutato ha consentito l'accesso, seppur con disagio visibile.

Classificazione risultante: Classe B (interventi mirati)

- Struttura in buone condizioni, nessuna crepa significativa
- Impianto elettrico da rifare (anni '90, no messa a terra certificata)
- Impianto idraulico funzionante ma da verificare (bagno principale obsoleto)
- Pavimenti in buono stato (parquet in legno originale recuperabile)

- Cucina da rifare completamente
- Tinteggiatura totale necessaria
- Infissi da sostituire (anche per normativa)

Stima lavori: €28.000 - €35.000 (range)

04

CALCOLO DEL MAO

ARV stimato (comparativa zona)	€185.000
ARV × 0,70	€129.500
– Lavori (media stima: €32.000)	€ -32.000
– Spese procedura (~3%)	€ -2.500
– Imposte (2% prima casa, val. cat. €90.000)	€ -1.800
– Arretrati condominiali	€ 0
– Liberazione occupante (stima)	€ -3.500
– DOCFA (regolarizzazione catastale)	€ -600
= MAO	€89.100

✓ DA SAPERE

Con prezzo base di €78.000 e MAO di €89.100, il margine di manovra era significativo. La decisione: presentare offerta vicino al MAO per massimizzare le possibilità di aggiudicazione, dati i segnali di competizione attesa (2° esperimento, zona richiesta).

05-06

STRATEGIA E ESITO

Strategia d'offerta

- Asta telematica asincrona: offerte entro le 12:00 del giorno prima
- Competizione stimata: 2-3 partecipanti (visita organizzata per 4 persone, 3 si sono presentate)
- Offerta presentata: €72.000 (cifra tonda + €00, strategia del centesimo non applicata per limitare l'esposizione)
- Motivazione: il prezzo base era €78.000 ma il bando consentiva offerte fino al 25% in meno

Esito

€72.000

Prezzo di aggiudicazione (offerta
unica presentata)

€17.100

Margine rispetto al MAO di
€89.100

4 mesi

Dalla visita al possesso
dell'immobile

Lezioni apprese

- ✓ Il 2° esperimento con asta deserta al 1° crea spesso competizione inferiore al previsto
- ✓ Monitorare la zona per mesi permette di avere un ARV molto preciso e affidabile
- ✓ La visita con l'occupante presente è stata gestita con rispetto: l'occupante ha lasciato l'immobile in 6 settimane senza resistenza
- ✓ Il DOCFA post-aggiudicazione non ha rallentato i lavori: eseguito in parallelo

"Questo caso dimostra che il metodo funziona anche nelle situazioni più complesse. Un occupante presente e una difformità catastale non sono ostacoli insuperabili: sono variabili da quantificare nel calcolo del MAO."