

MODULO 5 · DOCUMENTO 17

LA CHECKLIST EHP ASTE

Il documento operativo completo: dalla ricerca dell'immobile al rogito. Usa questa lista su ogni asta.

5

Fasi della checklist

50+

Punti di verifica

0

Aste accettabili senza questo documento

IN QUESTO DOCUMENTO

FASE
1 Ricerca e primo screening

FASE
2 Analisi documentale

FASE
3 Sopralluogo e stima

FASE
4 Offerta e partecipazione

FASE
5 Post-aggiudicazione

FASE 1

RICERCA E PRIMO SCREENING

Identificazione dell'asta

- Ho configurato alert automatici sui portali per la mia zona target
- Ho verificato il numero di esperimento (1°, 2°, 3°...) e il prezzo originale
- La data dell'asta mi dà almeno 2-3 settimane per l'analisi
- Ho scaricato il bando di vendita e letto le condizioni di partecipazione
- Ho scaricato la perizia del CTU completa (non solo il riassunto)

Verifica preliminare (5 minuti)

- Prezzo base è compatibile con il mio budget (incluso 20-25% di oneri aggiuntivi)?
- Zona coerente con la mia strategia?
- Tipologia immobile (residenziale/commerciale) coerente con il mio obiettivo?
- Stato occupazionale: ho la capacità di gestire questo tipo di situazione?
- Sono presenti gli allegati essenziali? (perizia, planimetria, foto)

FASE 2

ANALISI DOCUMENTALE

Analisi della perizia

- Ho letto tutta la perizia (non solo la valutazione finale)
- Ho verificato i dati catastali con visura autonoma
- Ho confrontato planimetria catastale con descrizione nella perizia
- Difformità urbanistiche: presenti? Sanabili? Costo stimato?
- Difformità catastali: presenti? Costo DOCFA stimato?
- Stato occupazionale chiaro: chi occupa, a che titolo?
- Ipoteche e gravami elencati: si cancellano tutti con il decreto?
- Spese condominiali arretrate: nessuna o quantificate?
- APE presente? Classe energetica?
- Certificato di agibilità presente?

Verifica urbanistica autonoma (se importo significativo)

- Ho richiesto i titoli abilitativi al Comune?
- Ho verificato l'assenza di vincoli (paesaggistico, idrogeologico, sismico)?
- Il tecnico di fiducia ha confermato la sanabilità delle difformità?

FASE 3

SOPRALLUOGO E STIMA

- Ho contattato il custode e prenotato la visita
- Ho portato: perizia, planimetria catastale, metro, torcia, scheda ispezione
- Ho fotografato e filmato tutti gli ambienti sistematicamente
- Ho compilato la scheda di ispezione durante la visita
- Ho identificato la classe di ristrutturazione (A/B/C/D)
- Ho stimato il costo lavori (range min-max)
- Ho notato difformità fisiche rispetto alla planimetria?
- Ho valutato lo stato occupazionale di persona?
- Ho calcolato il MAO con tutti i dati aggiornati post-sopralluogo?

FASE 4

OFFERTA E PARTECIPAZIONE

Prima dell'offerta

- Ho il finanziamento pronto (liquidità o pre-delibera bancaria)?
- Ho la cauzione disponibile nel formato richiesto dal bando?
- Ho riletto le condizioni specifiche del bando (modalità, scadenza, intestazione cauzione)?
- Mi sono registrato sul PVP (se asta telematica)?
- Ho la firma digitale funzionante (se necessaria)?
- Il mio MAO è scritto su carta davanti a me?

L'offerta

- Il modulo di offerta è compilato correttamente (senza cancellature)?
- Ho allegato tutti i documenti richiesti dal bando?
- L'offerta è entro il termine di scadenza?
- L'offerta è inferiore o uguale al mio MAO?

FASE 5

POST-AGGIUDICAZIONE

- Ho firmato il verbale di aggiudicazione?
- Ho ricevuto le istruzioni per il saldo (importo esatto e scadenza)?
- Ho avvisato la banca immediatamente (se mutuo)?
- Ho contattato il custode per informazioni sull'occupazione?
- Ho verificato i tempi di erogazione del mutuo con la scadenza del saldo?
- Ho pagato il saldo entro la scadenza?
- Ho ricevuto il decreto di trasferimento?
- Ho verificato la cancellazione delle ipoteche (nuova visura ipocatastale)?
- Ho effettuato la voltura catastale?
- Ho ricevuto le chiavi dell'immobile?
- Ho verificato lo stato dell'immobile alla consegna?

"Questa checklist non è un optional: è il metodo. Ogni asta, ogni volta. La disciplina nel seguirla è ciò che separa l'investitore professionale da chi si avvicina alle aste con l'improvvisazione."