

MODULO 5 · DOCUMENTO 18

GLOSSARIO DELLE ASTE

Tutti i termini tecnici del mondo delle aste giudiziarie, spiegati in modo chiaro e operativo.

50+

Termini definiti

A→Z

Ordine alfabetico

100%

Termini reali delle procedure

IN QUESTO DOCUMENTO

A-C Aggiudicazione → CTU**D-I** Decreto → Ipoteca**L-O** Lotto → Ordinanza**P-R** Perizia → Ribasso**S-Z** Sanatoria → Voltura

A

Aggiudicazione	L'assegnazione dell'immobile al miglior offerente al termine della procedura d'asta. L'aggiudicazione non equivale ancora al trasferimento della proprietà: questa avviene con il decreto di trasferimento.
APE (Attestato di Prestazione Energetica)	Documento obbligatorio per legge che certifica la classe energetica di un immobile (da A4 a G). Obbligatorio per vendere o affittare. Ha validità 10 anni.
Asta con incanto	Modalità d'asta in cui i partecipanti fanno rilanci pubblici in tempo reale. Sempre meno diffusa a favore dell'asta senza incanto.
Asta senza incanto	Modalità d'asta standard: ogni partecipante presenta un'offerta segreta in busta chiusa. Vince la migliore. Nessun rilancio.
Asta telematica	Asta che si svolge interamente online attraverso il PVP o piattaforme autorizzate. Dal 2023 è la norma nella maggior parte dei tribunali.

B

Bando di vendita	Documento ufficiale che descrive le condizioni di partecipazione all'asta: prezzo base, cauzione, modalità, scadenze. Va letto integralmente prima di fare un'offerta.
Bridge loan	Finanziamento a breve termine (6-24 mesi) usato per comprare in asta quando i tempi non permettono un mutuo ordinario. Tassi più alti, iter più rapido.

C

Cancelleria	Ufficio amministrativo del tribunale che gestisce la documentazione della procedura esecutiva.
Cauzione	Deposito cauzionale pari tipicamente al 10% del prezzo base, versato dal partecipante per dimostrare la serietà dell'offerta. Viene restituita ai non aggiudicatari e trattenuta in caso di mancato saldo da parte dell'aggiudicatario.
CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata)	Titolo abilitativo per lavori di manutenzione straordinaria che non modificano la struttura o i prospetti dell'edificio.

Conformità catastale	Corrispondenza tra la planimetria depositata al catasto e lo stato di fatto dell'immobile. Obbligatoria per il rogito.
Conformità urbanistica	Corrispondenza tra l'immobile e i titoli abilitativi rilasciati dal Comune. La difformità può essere sanabile o insanabile.
CTU (Consulente Tecnico d'Ufficio)	Professionista (geometra, architetto, ingegnere) nominato dal giudice per redigere la perizia di stima dell'immobile. Opera in modo imparziale.
Custode giudiziario	Soggetto nominato dal giudice per gestire l'immobile durante la procedura: organizza le visite, raccoglie le offerte, gestisce il passaggio di consegne.

D

Decreto di trasferimento	Provvedimento del giudice che sancisce formalmente il trasferimento della proprietà all'aggiudicatario. Equivale all'atto notarile, include l'ordine di cancellazione delle ipoteche.
Delegato alla vendita	Soggetto (spesso un notaio o avvocato) incaricato dal tribunale di gestire operativamente la vendita all'asta.
DOCFA	Procedura telematica per aggiornare la planimetria catastale. Necessaria dopo lavori che modificano la distribuzione degli spazi.

E

Esecutato	Il debitore il cui immobile è oggetto di procedura esecutiva. Mantiene la disponibilità dell'immobile fino al decreto di trasferimento.
Esecuzione forzata	Procedura giudiziaria che permette al creditore di soddisfare il proprio credito attraverso la vendita forzata dei beni del debitore.

F

FOMO (Fear Of Missing Out)	La paura di perdere l'opportunità. Meccanismo psicologico che spinge molti partecipanti a superare il loro budget razionale durante le aste.
-----------------------------------	--

G

Giudice dell'esecuzione Il magistrato che supervisiona tutta la procedura esecutiva. Nomina il CTU, emette l'ordinanza di vendita e il decreto di trasferimento.

I

Ipoteca Diritto reale di garanzia su un bene immobile a favore del creditore. Le ipoteche si cancellano automaticamente con il decreto di trasferimento nelle aste giudiziarie.

L

LTV (Loan-to-Value) Rapporto tra importo del mutuo e valore dell'immobile. Le banche finanziano tipicamente fino all'80% del valore di perizia.

M

MAO (Maximum Allowable Offer) Il prezzo massimo che puoi offrire all'asta mantenendo l'operazione conveniente secondo il tuo obiettivo di rendimento. Non va mai superato.

MLS (Multiple Listing Service) Sistema di condivisione delle inserzioni immobiliari tra agenti. Standard negli USA, meno diffuso in Italia.

O

Oblazione Pagamento al Comune richiesto per la sanatoria urbanistica di interventi edilizi non autorizzati o eseguiti in difformità.

Ordinanza di vendita Provvedimento del giudice che autorizza e dispone la vendita all'asta dell'immobile pignorato, fissando condizioni e data.

P

Perizia Documento redatto dal CTU che descrive l'immobile, ne verifica la conformità urbanistica e catastale e ne stima il valore di mercato.

Pignoramento	Atto con cui l'ufficiale giudiziario vincola un bene immobile del debitore alla soddisfazione del credito. Si trascrive nei registri immobiliari.
PVP (Portale Vendite Pubbliche)	Sito ufficiale del Ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it) dove tutte le aste giudiziarie devono essere pubblicate.

R

RERA (Real Estate Regulatory Agency)	Ente governativo di Dubai che regola e supervisiona il settore immobiliare. Benchmark internazionale per efficienza e trasparenza.
Ribasso	Riduzione automatica del prezzo base in caso di asta deserta. Tipicamente 25% a ogni esperimento andato deserto.

S

Sanatoria	Procedura per regolarizzare lavori edilizi eseguiti senza titolo o in difformità. Può essere urbanistica (CILA, SCIA, permesso in sanatoria) o catastale (DOCFA).
SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività)	Titolo abilitativo per interventi più significativi della CILA. Sanabile retroattivamente con SCIA in sanatoria.

V

Visura catastale	Documento che riporta i dati dell'immobile registrati al catasto: intestatario, categoria, rendita, superficie. Disponibile gratuitamente sul portale dell'Agenzia delle Entrate.
Visura ipocatastale	Documento che riporta tutte le formalità (ipoteche, pignoramenti, servitù) iscritte sull'immobile nei registri immobiliari.
Voltura catastale	Aggiornamento del catasto con il nuovo intestatario dopo un trasferimento di proprietà. Va eseguita dopo la trascrizione del decreto di trasferimento.

"Conoscere il linguaggio delle aste è il primo passo per muoversi con autorevolezza in questo mercato. Chi parla la stessa lingua dei professionisti ottiene informazioni, rispetto e risultati migliori."

Hai completato il Corso Aste EHP.

Ora hai gli strumenti per partecipare con metodo, dati e consapevolezza.