

# ASTE IMMOBILIARI GIUDIZIARIE



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

DIECI CONSIGLI UTILI PER PARTECIPARE CONSAPEVOLMENTE

1

## IL PREZZO

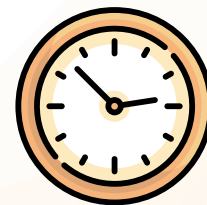
Non dare per scontata la **convenienza del prezzo**. È possibile aggiudicarsi un immobile a un prezzo inferiore rispetto al suo valore di mercato ma **conviene informarsi preventivamente** sui valori di immobili simili che si trovano nella medesima zona



2

## I TEMPI

Valutare se si abbia o meno urgenza di avere la disponibilità dell'immobile, i tempi per ottenere l'effettiva disponibilità **non sono sempre prevedibili**



3

## DOCUMENTI

È importante **prendere visione dei documenti risultanti dall'avviso di vendita e di altri dettagli**, disponibili su appositi siti web 45 giorni prima dell'asta. Attenzione particolare richiede la perizia, che specifica vincoli e oneri a carico dell'acquirente



4

## ASTE TELEMATICHE

Necessarie la **firma digitale, una pec e una postazione informatica idonea** per partecipare online alla procedura telematica



7

## SPESE

È consigliabile **informarsi sull'importo delle spese** che devono essere sostenute oltre al prezzo di aggiudicazione



6

## SOMMA DA INVESTIRE

È opportuno decidere prima **quanto si è disposti a spendere** per l'acquisto evitando il rischio di esporsi più del dovuto



9

## MODALITÀ DI PAGAMENTO

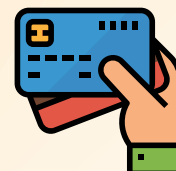
Chi acquista deve poter disporre entro il termine previsto per il saldo di **tutta la cifra richiesta**. Si consiglia di **attivarsi per tempo con la banca** per accordarsi sulle modalità di pagamento



8

## BENEFICI FISCALI

Ai beni acquisiti con le aste immobiliari si applicano i **medesimi benefici previsti per i trasferimenti immobiliari**. La volontà di usufruire delle agevolazioni fiscali deve essere espressa già in sede di asta o meglio al termine della stessa



10

## DISPONIBILITÀ

**Attenzione agli immobili occupati!**  
Il decreto di trasferimento costituisce un titolo esecutivo attraverso il quale si può procedere per ottenere il rilascio dell'immobile in favore dell'aggiudicatario



# ASTE TELEMATICHE NOTARILI



CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

## COSA SONO E COME FUNZIONANO



## RAN (RETE ASTE NOTARILI)

Il Consiglio Nazionale del Notariato ha strutturato un sistema qualificato di aste telematiche notarili



**Partecipazione a distanza** attraverso studi dislocati sul territorio



**Sicurezza**, trasparenza, accessibilità, tracciabilità



Applicazione normativa **antiriciclaggio**

## I SOGGETTI COINVOLTI

### OFFERENTE

colui che partecipa all'asta con un'offerta

Non dovrà dotarsi di mezzi informatici, perché potrà utilizzare le risorse dello studio

### NOTAIO (BANDITORE E PERIFERICO)

Il notaio indicato nel bando d'asta e i notai periferici abilitati alla RAN provvedono a:

- identificare gli offerenti
- registrare le offerte
- verificare la validità di offerte e cauzioni
- inserire i rilanci

## IL GIORNO DELL'ASTA

1

### Lotto immobiliare



- Il banditore pubblica l'**avviso** con i dati dell'immobile messo all'asta sui portali del notariato e sugli altri portali collegati

2

### Fase delle offerte segrete

- L'offerente si reca dal banditore o da un notaio periferico abilitato per **verificare la cauzione e registrare l'offerta digitale** resa segreta tramite certificato con doppia cifra
- Una volta depositata l'**offerta non può essere ritirata** e decade solo con l'aggiudicazione a favore di un altro offerente
- In caso di **più offerte** sarà aperta una gara a partire dal prezzo più alto, con rilancio minimo



3

### Fase della gara

- I notai **identificano gli offerenti** e verificano la cauzione
- Il banditore **apre la seduta**, consentendo ai notai periferici di collegarsi al sistema
- La RAN **gestisce in tempo reale le offerte**, consentendo al banditore di aggiudicare il lotto



4

### Atto notarile di trasferimento dell'immobile

- L'aggiudicatario diventa **titolare del bene** oggetto dell'asta



### ATTENZIONE

Prima di partecipare, si consiglia di consultare sempre il disciplinare d'asta. Nonostante le linee guida comuni, infatti, i singoli disciplinari potrebbero prevedere una regolamentazione diversa