

2021

LE GUIDE PER IL CITTADINO

ACQUISTO ALL'ASTA

UN MODO ALTERNATIVO
E SICURO DI COMPRARE CASA

Consiglio Nazionale
del Notariato

Adiconsum
Adoc
Adusbef
Altroconsumo
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva
Confconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori Acli
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
U.Di.Con
Unione Nazionale Consumatori



indice

5 Presentazione

6 Le aste giudiziarie

19 Le aste telematiche
notarili

25 Le aste immobiliari
nell'ambito
della dismissione
del patrimonio
dello Stato o
degli Enti Pubblici

33 Le aste tra privati

36 Le domande più frequenti
(FAQ)

I dieci consigli utili
per partecipare

40 consapevolmente
alle aste immobiliari
giudiziarie

42 Indirizzi utili

presentazione

In tempi di crisi economica si rimandano gli investimenti più rilevanti, spesso i più importanti per sé e per la propria famiglia: come, ad esempio, la casa.

Se i costi del mercato tradizionale diventano troppo onerosi, esistono modalità alternative che possono offrire condizioni anche più vantaggiose garantendo comunque le tutele necessarie.

Si può ricorrere ad esempio alle **aste immobiliari**, cui Notai e Associazioni dei Consumatori dedicano questa **Guida per il Cittadino**: una soluzione sicura, spesso conveniente, oggi ancora più accessibile e garantita con l'introduzione delle **aste telematiche**.

La Guida illustra le caratteristiche dei diversi tipi di aste immobiliari:

- 1) **le aste giudiziarie relative a procedure esecutive e a procedure concorsuali;**
- 2) **le aste per la dismissione del patrimonio pubblico;**
- 3) **le aste tra privati.**

La Guida analizza le diverse modalità di partecipazione astrattamente possibili - tradizionali e/o telematiche - fornendo istruzioni efficaci e immediate.

L'asta immobiliare è un procedimento che si realizza mediante offerte e si conclude con la vendita dell'immobile al migliore offerente.

Non mancano le risposte ai dubbi più frequenti: ad esempio se sia possibile o meno usufruire di un mutuo per l'acquisto all'asta e come debbano comportarsi i coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Anche questa Guida sarà consultabile sui siti web del Consiglio Nazionale del Notariato e delle Associazioni dei Consumatori che hanno partecipato alla sua realizzazione.

le aste giudiziarie

Le aste giudiziarie, vengono utilizzate sia nell'ambito del processo esecutivo sia nell'ambito delle procedure concorsuali (tra le procedure più note ricordiamo: il fallimento, il concordato preventivo, la liquidazione coatta amministrativa, l'amministrazione straordinaria...).

Esse sono tese a realizzare la vendita forzata di uno o più beni immobili di proprietà della persona fisica o giuridica, detta esecutato, che subisce l'espropriazione o liquidazione dei propri beni a causa di debiti insoluti.

A partire dal 10 aprile 2018 è iniziata una nuova era per le aste giudiziarie pendenti nei Tribunali italiani in quanto, per la vendita forzata immobiliare, è divenuto obbligatorio disporre l'asta con l'utilizzo di modalità telematiche "salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura".

A oggi una buona parte dei Tribunali italiani offre la possibilità di partecipare all'asta in via telematica e i risultati sono soddisfacenti.

La previsione dell'asta telematica, oltre a rispondere a un'esigenza di informatizzazione della Giustizia, mira ad ampliare la platea di possibili offerenti, a evitare le turbative d'asta e a diminuire i costi, perché permette a chi vuol partecipare a un'asta di non essere presente nel luogo in cui la stessa si svolge e, dotandosi di una firma digitale e di una PEC, permette di partecipare all'asta anche con il proprio dispositivo mobile o smartphone, da qualsiasi parte del mondo.

CHI RICORRE ALLE ASTE GIUDIZIARIE E PERCHÈ

Ricorrono all'asta immobiliare giudiziaria i creditori dell'esecutato o gli organi della procedura concorsuale che, attraverso la vendita dei beni pignorati, desiderano ottenere una liquidità con la quale soddisfare, in tutto o in parte, i propri crediti.

QUALI SONO I VANTAGGI

Trasparenza: le singole fasi della procedura d'asta sono tutte scandite sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) a cui tutti possono accedere per consultare gli immobili all'asta e presentare offerte.

Semplicità: la partecipazione a questi tipi di asta è standardizzata e, seguendo le indicazioni che i singoli avvisi di vendita e lo stesso portale fornisce, tutti riescono a presentare la propria offerta.

Convenienza: spesso ci si può aggiudicare un immobile a un prezzo inferiore rispetto al suo valore commerciale stimato dal perito: ciò anche perché, ogni volta che un'asta va deserta, ossia quando il bene immobile non viene aggiudicato, esso verrà rimesso all'asta a un prezzo base ridotto del 25% (attuale percentuale prevista dalla legge).

CHI PUÒ PARTECIPARE A UN'ASTA

Qualsiasi persona fisica o giuridica (società o enti), a eccezione del debitore e dei soggetti di cui all'articolo 1471 del Codice Civile, può partecipare all'asta.

DOVE VENGONO PUBBLICATI GLI AVVISI DI VENDITA E L'ELENCO DEI BENI IN ASTA

È dato obbligatoriamente avviso della vendita all'asta di un immobile mediante:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ("pvp.giustizia.it");
- pubblicazione su appositi siti internet specializzati e autorizzati;
- pubblicazione, previa disposizione del giudice, su quotidiani di informazione locali o, quando opportuno, anche nazionali.

Alle predette forme di pubblicità obbligatorie se ne possono aggiungere alcune facoltative fra le quali per esempio: pubblicità radiofoniche, televisive, affissioni o pubblicazioni specializzate.

La pubblicità riporterà le notizie contenute nell'avviso di vendita.

La pubblicità obbligatoria di cui sopra, come previsto dall'art. 490 c.c., dev'essere effettuata almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte.

Per controllare se in una determinata zona vi siano immobili all'asta, basta collegarsi al portale "pvp.giustizia.it" e compilare i campi di interesse (collocazione geografica, categoria e tipologia del bene).

COSA VIENE PUBBLICATO SUL PORTALE PER OGNI AVVISO DI VENDITA

Per ogni immobile posto in asta sul portale "pvp.giustizia.it" si possono consultare:

- a) l'avviso di vendita, che contiene tutte le informazioni relative all'immobile, al prezzo base d'asta, all'offerta minima e alle modalità di partecipazione;
- b) la copia dell'ordinanza del giudice;
- c) la perizia di stima, che contiene la "fotografia" dello stato e delle condizioni del bene (con foto e indicazioni sulla conformità urbanistica dell'immobile).

Analizziamo in particolare il contenuto di questi tre documenti.

L'AVVISO DI VENDITA (O AVVISO D'ASTA)

L'avviso di vendita, o d'asta, è un documento pubblico redatto dal notaio e/o professionista delegato o dal cancelliere, contenente la notizia dell'ordine di vendita emesso dal giudice.

L'avviso contiene:

1. le indicazioni necessarie per la individuazione del bene posto in vendita ivi compresi gli estremi catastali;
2. le indicazioni circa il numero dei lotti;
3. il prezzo base;
4. l'importo dell'offerta minima (che è pari al prezzo base ridotto del 25% - riduzione quest'ultima che non si applica alle vendite fallimentari, se non nelle ipotesi espressamente previste nell'avviso di vendita);
5. il termine per la presentazione delle offerte;
6. l'ammontare della cauzione e l'aumento minimo da offrire per ogni rilancio in caso di gara tra più offerenti;
7. le modalità di vendita;
8. il giorno, l'ora e il luogo dell'asta;
9. il termine per il pagamento del saldo prezzo in caso di aggiudicazione;
10. l'avvertimento dell'avvenuta pubblicazione della perizia di stima su uno o più siti internet;
11. il nome e il recapito telefonico del custode;
12. l'avvertimento che maggiori informazioni possono essere acquisite presso il custode;

13. l'indicazione della destinazione urbanistica dei terreni; la descrizione degli eventuali profili di irregolarità urbanistica esistenti sugli immobili urbani e l'avvertimento che l'acquirente potrà usufruire della sanatoria di legge, ove l'irregolarità sia sanabile (art. 173 quater disp. att. c.p.c.).

L'ORDINANZA DI VENDITA

Il giudice delle esecuzioni con l'ordinanza di vendita stabilisce le condizioni e i termini della vendita all'asta, ovvero:

- se essa deve essere delegata a un professionista (notaio, avvocato o commercialista) o deve tenersi alla sua presenza;
- le modalità con cui deve tenersi la vendita (disponendo se trattasi di asta solo telematica ovvero se si possa tenere sia on line che in presenza, in quest'ultimo caso con possibilità di presentare offerte anche cartacee);
- il prezzo base;
- l'offerta minima;
- i termini e le modalità del deposito della cauzione;
- la data ultima per la presentazione delle offerte;
- l'udienza per la gara tra gli offerenti;
- il termine entro il quale deve essere versato il pagamento del prezzo residuo (il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione già versata).

LA PERIZIA

Il prezzo base di vendita dell'immobile è stabilito dal Giudice delle Esecuzioni (cd. G.E.) sulla base di una perizia redatta da un perito nominato dal giudice allo scopo di stimare il valore del bene, con riferimento alle condizioni del mercato immobiliare locale. La perizia contiene i dati descrittivi dell'immobile, ossia:

- l'identificazione catastale;
- la planimetria;
- le condizioni di fatto, lo stato di manutenzione, la descrizione dettagliata di eventuali problematiche inerenti il bene (ad esempio opere abusive), loro sanabilità e relativi costi;

- vincoli, servitù, esistenza di debiti verso il condominio e loro entità.

Nella perizia viene altresì specificato se l'immobile è libero oppure occupato dal proprietario esecutato o da terzi e a quale titolo (ad esempio contratto di locazione, comodato).

COME RICHIEDERE UNA VISITA GRATUITA DELL'IMMOBILE E RICHIEDERE INFORMAZIONI SULLO STESSO

IL CUSTODE GIUDIZIARIO

Il custode giudiziario è colui al quale il giudice delle esecuzioni affida l'incarico di conservare, amministrare e gestire il bene pignorato in sostituzione del debitore esecutato. L'amministrazione del bene pignorato comporta per il custode l'obbligo di curarne gli aspetti di natura patrimoniale, tra i quali l'incasso dei canoni di locazione. Al custode giudiziario spetta inoltre promuovere la risoluzione dell'eventuale contratto di locazione in corso.

Chiunque sia interessato a partecipare a un'asta immobiliare può rivolgersi al custode giudiziario per esaminare il bene in vendita.

Ciascun interessato potrà richiedere al custode la visita dell'immobile nelle forme stabilite dal G.E. nell'ordinanza di vendita e riportate nell'avviso di vendita. A seguito della richiesta il custode avrà cura di fissare orari differenziati e adotterà ogni più opportuna cautela per evitare il contatto tra i soggetti che richiedono la visita del bene.

LE DIVERSE MODALITÀ DI ASTE GIUDIZIARIE POSSIBILI

Dall'avviso di vendita emerge la specifica modalità di svolgimento dell'asta telematica prescelta dal giudice.

Esistono tre tipi di asta:

- **l'asta sincrona**, ove le offerte di partecipazione possono essere presentate esclusivamente tramite posta elettronica certificata (pec) e ove, durante la gara, i rilanci possono essere formulati solo in via telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del professionista delegato e di tutti gli offerenti. Di solito il tempo che viene concesso tra un'offerta e un'altra è di tre minuti e, una volta che un'offerta non sia superata da un'altra, decorsi tre minuti, l'immobile viene aggiudicato;

- **l'asta sincrona mista**, ove le offerte di partecipazione possono essere presentate sia tramite PEC, sia in busta chiusa mediante deposito in cancelleria o presso il professionista delegato e ove la gara viene svolta contemporaneamente on line e presso il luogo della vendita. Tutte le offerte e i rilanci, anche di chi è presente davanti al giudice o al professionista delegato, vengono caricate sulla piattaforma on line. Come per l'asta sincrona l'aggiudicazione avviene quando un'offerta non venga superata da un'altra, nel tempo fissato dal giudice o dal delegato;
- **l'asta asincrona**, ove le offerte di partecipazione vengono presentate con la modalità dell'asta sincrona e ove, in caso di gara, i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato (la gara potrà durare anche per più giorni) e senza la simultanea connessione del giudice o del professionista delegato. È la modalità genere "eBay" dove si aggiudica il lotto chi ha presentato l'offerta più elevata entro il termine di scadenza della gara.

A oggi si riscontra una diffusa preferenza accordata dai tribunali alla descritta asta sincrona mista, ritenuta la più idonea a garantire la maggiore partecipazione alle vendite e quindi il massimo realizzo dell'interesse delle parti. In particolare, molti tribunali, hanno evidenziato che tale tipologia di asta consente, anche a quanti siano digiuni di competenze informatiche e non in possesso di pec, di formulare le proprie offerte con le usuali modalità analogiche e di partecipare alla gara comparando innanzi al giudice o al professionista delegato.

Nell'avviso di vendita sarà anche evidenziato se l'asta avverrà con la modalità **"senza incanto"** o con la modalità **"con incanto"**.

Nell'**asta senza incanto**, l'offerente presenta la propria **offerta** (digitale o cartacea a seconda dei casi) in conformità a quanto stabilito nell'avviso di vendita; questa offerta è vincolante e qualora fosse l'unica valida presentata, anche in mancanza di gara, l'offerente risulterà aggiudicatario. Qualora invece vi fosse gara tra più offerte valide, si aprirà una fase di rilanci all'esito della quale l'offerta più alta sarà vincente e l'offerente risulterà aggiudicatario in via **definitiva**.

Nell'**asta con incanto**, l'interessato presenta una **domanda di partecipazione** in busta chiusa. Il giorno dell'asta, il giudice o il professionista delegato esamina tutte le domande di partecipazione pervenute nei termini e verifica la regolarità della cauzione (non inferiore al 10% base d'asta). A questo punto i partecipanti ammessi all'asta procedono a presentare le offerte. Queste non sono efficaci se non superano il prezzo base o l'offerta precedente nella misura indicata

nelle condizioni di vendita. Allorché siano trascorsi tre minuti dell'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, il lotto è aggiudicato all'ultimo offerente. Questa aggiudicazione però ha natura **provvisoria**. Infatti avvenuto l'incanto possono ancora essere fatte offerte d'acquisto (anche da chi non ha partecipato originariamente all'incanto) entro il termine perentorio di dieci giorni, purché il prezzo offerto superi di un quinto quello raggiunto nell'incanto.

Il giudice o il professionista delegato verificata la regolarità delle offerte indice una nuova gara alla quale potranno partecipare anche gli offerenti ammessi nel precedente incanto che abbiano integrato la cauzione. Questa nuova gara si svolgerà con le modalità della vendita senza incanto.

Ricordiamo che oggi **la modalità di asta con incanto è assolutamente residuale**. L'articolo 503 del Codice di Procedura Civile dispone infatti che l'incanto può essere disposto solo quando il giudice dell'esecuzione ritenga probabile che si possa ottenere un prezzo di aggiudicazione superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dalla perizia di stima.

Detta modalità d'asta è disciplinata dagli articoli 576 ss. c.p.c..

COME SI PARTECIPA ALLE ASTE GIUDIZIARIE SENZA INCANTO

LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

In caso di vendita sincrona o asincrona, l'offerta d'acquisto dovrà essere obbligatoriamente redatta in via telematica, mentre in caso di vendita sincrona mista, l'offerta sarà ammissibile tanto in via telematica quanto in forma cartacea, secondo le previsioni dettate nell'ordinanza di vendita. In tale ultimo caso coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto cartaceo, partecipano comparando innanzi al giudice o al professionista delegato.

Per partecipare a un'asta con modalità telematica è necessario presentare l'offerta compilando i campi presenti sul Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>). Sul detto portale è presente sia un video tutorial per la compilazione dell'offerta telematica che un manuale utente.

A fine di depositare correttamente l'offerta occorre dotarsi di una firma

digitale e di una PEC (l'offerta infatti deve essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori, a pena di inammissibilità). La firma digitale deve essere necessariamente intestata a colui che sta presentando l'offerta, la PEC può anche appartenere a un soggetto terzo, se non specificato diversamente nell'avviso di vendita.

Se l'offerente intende partecipare unitamente ad altra o altre persone, tali ultimi soggetti, detti coofferenti dovranno dotarsi di una procura notarile rilasciata a favore del primo offerente, che compilerà l'offerta e alla quale allegherà la copia per immagine (es. PDF) della procura, da caricarsi direttamente sul portale delle vendite pubbliche. Si evidenzia che la procura del o dei coofferenti deve essere sempre rilasciata in favore di colui che sottoscrive l'offerta con la firma digitale.

Il contenuto della domanda di partecipazione alla vendita telematica è disciplinato dai campi presenti sul portale, che prevedono di inserire:

1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

I documenti che necessariamente andranno caricati sul portale da parte di colui che intende partecipare a un'asta sono i seguenti:

- copia del documento di riconoscimento con il codice fiscale;
- ricevuta del bonifico di pagamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto.
- richiesta di agevolazioni fiscali (ad es. "agevolazioni prima casa");
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

Al termine della compilazione di tutti i campi, si dovrà procedere a firmare digitalmente l'offerta. Si riceverà quindi alla Pec indicata il file (...zip.p7m) da inoltrare alla PEC dedicata del Ministero della Giustizia. Alla Pec contenente l'offerta (generata dal sistema) dovrà anche essere allegata la prova del pagamento del bollo virtuale, avvenuto tramite il portale del Ministero della Giustizia (https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_1.wp).

Il gestore incaricato della vendita, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni d'asta, procederà all'invio, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, di un invito a connettersi al relativo portale. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

A questo punto il presentatore potrà autenticarsi sul Portale del Gestore delle

Vendite Telematiche con le credenziali ricevute e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Nel caso in cui l'avviso di vendita senza incanto ammetta anche la presentazione dell'offerta cartacea (nella cd. vendita sincrona mista), l'offerente potrà presentare in alternativa all'offerta digitale, nel luogo e nei giorni indicati nell'avviso di vendita, un'offerta in busta chiusa e senza segni di riconoscimento, contenente l'indicazione del prezzo offerto e una cauzione pari al 10% di quest'ultimo (con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura o al professionista delegato con il numero della procedura), unitamente a copia dei documenti richiesti dal bando di vendita cui dovrà esser fatto riferimento.

L'ASTA E LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

L'esperimento d'asta, ossia la realizzazione della vendita all'asta, si tiene nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso d'asta.

Nel caso di presenza di più offerte l'immobile non viene aggiudicato all'offerta con prezzo più elevato, bensì si dà luogo a una gara tra tutti gli offerenti a partire dal prezzo più alto, con rilancio minimo predeterminato.

Nel caso di vendita telematica relativa ad aste sincrone e asincrone, l'asta si svolgerà soltanto on line e il professionista delegato (o il Giudice in alcuni casi residuali) gestirà l'asta per il tramite del Gestore incaricato della vendita, direttamente dal proprio studio o in sale d'asta attrezzate e pertanto la partecipazione all'asta avverrà on line da parte dei partecipanti, mediante l'utilizzo delle credenziali che avranno ricevuto dal Gestore della vendita a seguito della presentazione dell'offerta (credenziali che arriveranno entro i 30 minuti antecedenti l'asta).

Nel caso di vendita sincrona mista (che consente la presentazione dell'offerta anche cartacea), l'asta si terrà sia on line sia nel luogo indicato nell'avviso di vendita. In tal caso ogni partecipante alla vendita dovrà presentarsi nel luogo e nei giorni indicati dall'avviso di vendita se ha presentato l'offerta cartacea ovvero parteciperà on line tramite collegamento al portale se ha presentato l'offerta digitale.

In tutti i casi in cui sia stata presentata una sola offerta valida si procederà comunque all'aggiudicazione, anche in assenza dell'offerente. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa

è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore a 1/4, si potrà dare luogo alla vendita quando si riterrà da parte dell'Autorità giudiziaria non esservi possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state depositate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. (nel termine di dieci giorni prima della data dell'asta) volte a soddisfare direttamente i creditori e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, non si darà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione (l'eventuale istanza sarà comunicata al notaio o al professionista incaricato prima dell'asta).

Ai fini della individuazione della miglior offerta, in mancanza di rilanci nella gara, si terrà conto: dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di mancata aggiudicazione del bene la cauzione versata dall'offerente verrà integralmente restituita con le stesse modalità con cui era stata corrisposta (bonifico, assegno circolare...).

L'AGGIUDICAZIONE E IL VERSAMENTO DEL PREZZO

A meno che non si verifichi la rara ipotesi relativa all'assegnazione prevista dall'art. 588 c.p.c., l'aggiudicazione è sempre definitiva e da essa decorrono i termini per il versamento del saldo del prezzo.

L'aggiudicatario definitivo deve versare il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, entro il termine e con le modalità indicate nell'avviso di vendita.

I partecipanti all'asta possono richiedere e ottenere mutui ipotecari; in questo caso, nei termini del versamento del saldo del prezzo, dovrà essere perfezionato il contratto di finanziamento previsto dalla legge (art. 585, co. III, c.p.c.), cioè un mutuo di scopo per l'acquisto del bene aggiudicato, che preveda il versamento diretto delle somme erogate e sia garantito da ipoteca di primo grado sul bene aggiudicato.

La stipula del contratto di mutuo e l'iscrizione dell'ipoteca di primo grado a favore dell'istituto di credito mutuante avverranno contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento.

LA CONVENZIONE ABI

È stata definita tra l'Associazione Bancaria Italiana e i Tribunali una Convenzione per l'erogazione dei mutui agli aggiudicatari, in virtù della quale la stipula dell'atto di mutuo con concessione dell'ipoteca avviene contestualmente al decreto di trasferimento. Il mutuo "convenzionato" facilita la partecipazione alle aste giudiziarie di tutti coloro che non dispongono immediatamente della liquidità necessaria.

Nei bandi di vendita è prevista la possibilità di ottenere mutui ipotecari agevolati per una somma pari al 70-80% del valore di stima, o del prezzo di aggiudicazione se di importo inferiore rispetto al primo; l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo nel termine di 120 giorni, al fine di permettere alla banca mutuante l'espletamento delle relative formalità.

L'elenco delle banche aderenti alla convenzione è pubblicato sul sito <http://www.abi.it/Pagine/Normativa/Affari-Legali/Procedure-esecutive-Aste-immobiliari.aspx> ed è suscettibile di aggiornamento, perché qualsiasi istituto bancario può decidere di aderire alla convenzione.

Gli interessati possono rivolgersi agli istituti bancari preferibilmente già prima dell'aggiudicazione. Una volta avvenuta, la banca si metterà in contatto con il notaio scelto dall'aggiudicatario per la stipula del contratto di mutuo; tuttavia, se il professionista delegato alla procedura è un notaio, di norma sarà lui a procedere alla stipula dell'atto, che avverrà contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento da parte del giudice delle esecuzioni. Quest'ultimo firmerà il decreto a fronte della consegna di:

- un assegno circolare, intestato al professionista delegato, a saldo del prezzo di trasferimento;
- un secondo assegno circolare - sempre intestato al professionista delegato - a copertura del fondo spese (ovvero imposte e altri oneri).

Se l'importo del mutuo erogato non copre l'intero ammontare del saldo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato un ulteriore assegno circolare (sempre a lui intestato) per la cifra residua. Il notaio rogante provvederà poi alla trascrizione del decreto di trasferimento e alla contestuale iscrizione dell'ipoteca. L'onorario per la stipula dell'atto di mutuo, non essendo a carico della procedura, verrà corrisposto direttamente dall'aggiudicatario al notaio rogante.

IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice delle esecuzioni emette il decreto di trasferimento con il quale trasferisce all'aggiudicatario la proprietà del bene espropriato, e ordina (ex art. 586 c.p.c.) che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti, le iscrizioni ipotecarie (sia precedenti sia successive al pignoramento), nonché il sequestro conservativo convertitosi in pignoramento (ex art. 686 c.p.c.).

Per quanto riguarda invece altri diritti o domande gravanti sul bene quali: i diritti parziali come usufrutto o abitazione, i fondi patrimoniali, i sequestri penali, i sequestri giudiziari, le domande giudiziali, le trascrizioni di preliminari, le domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre (ex art. 2932 c.c.) e gli atti di destinazione (di cui all'art. 2645 ter c.c.), il giudice delle esecuzioni non può disporre la loro cancellazione con il decreto di trasferimento. Per questo sarà dunque necessario un provvedimento del giudice competente e per ottenere tale provvedimento l'aggiudicatario dovrà attivarsi tramite un proprio legale di fiducia.

LE TASSE DA PAGARE PER I BENI ACQUISTATI ALL'ASTA

Le imposte da pagare relativamente agli immobili acquisiti tramite asta giudiziaria sono le medesime rispetto a quelle previste per una normale compravendita.

In particolare anche la norma sul "prezzo valore" (vedi Guida "Prezzo-Valore, i vantaggi della trasparenza nelle vendite immobiliari" della medesima collana) si applica all'acquisto all'asta derivante da procedure esecutive e concorsuali. Il privato aggiudicatario può pertanto richiedere, nel caso in cui si aggiudichi un immobile a uso abitativo e relative pertinenze, che le imposte vengano calcolate sul valore catastale rivalutato (di solito molto più conveniente), piuttosto che sul prezzo di aggiudicazione.

Il privato aggiudicatario può altresì richiedere, ove ne ricorrano i presupposti, anche l'agevolazione fiscale prima casa.

In ogni caso la richiesta dovrà esser esplicitata con la compilazione e la consegna di un apposito modulo da consegnare al professionista delegato, in cui si rendono le dichiarazioni previste dalla legge per poter usufruire dell'agevolazione prima casa.

le aste telematiche notarili

Si è portati a pensare che gli immobili offerti in asta siano solo quelli legati a procedure esecutive o fallimentari. Esiste invece un'altra tipologia di aste che si svolgono anch'esse in via telematica e che offrono interessanti opportunità sul mercato.

Le aste immobiliari telematiche sono infatti utilizzate con successo dal Notariato anche per la dismissione del patrimonio degli Enti Pubblici, per la vendita di beni provenienti da alcuni tipi di procedure concorsuali, nonché, eventualmente per la vendita di beni da parte di privati o imprese .

Il Consiglio Nazionale del Notariato ha realizzato, in collaborazione con la società informatica Notartel S.p.a., un sistema di aste telematiche notarili denominato RAN (Rete Aste Notarili), i cui bandi di vendita sono anche consultabili al sito "www.notariato.it/ran/". Detto sistema di aste telematiche si caratterizza per: **sicurezza**, eliminando il rischio di turbative e di furti di identità digitale; **tracciabilità** degli atti e dei soggetti che partecipano alla procedura e applicazione normativa antiriciclaggio; **accessibilità** dei cittadini che possono partecipare a distanza attraverso gli studi notarili dislocati sull'intero territorio; **trasparenza** in quanto gli attori del sistema assistono, in tempo reale, a tutti gli eventi; **orientamento** dei cittadini che possono richiedere ai notai informazioni giuridiche, fiscali o pratiche.

Le aste telematiche notarili si tengono presso il notaio "banditore" con la collaborazione dei notai "periferici" presenti su tutto il territorio nazionale.

Nell'asta telematica il notaio svolge una funzione di pubblico ufficiale e intermediario qualificato che da un lato è in grado di rendere comprensibili le nozioni tecnico-giuridiche al partecipante all'asta, verificandone la volontà, e dall'altro è in grado di identificare in maniera certa il partecipante sia prima che durante la fase dell'incanto, evitando pericoli di turbativa d'asta ed eseguendo anche gli adempimenti previsti dalla normativa in materia di antiriciclaggio.

Il sistema non richiede al partecipante di doversi munire di propri sistemi di autenticazione ed è quindi immediatamente fruibile dalla generalità degli utenti.

Per realizzare tutto ciò, accanto alla figura del notaio banditore, è stata prevista la figura del notaio periferico (attualmente circa 1.150 in tutta Italia) il cui compito è quello di ampliare le opportunità di scelta del professionista e di accesso al sistema da parte degli offerenti che potranno quindi partecipare all'asta da qualunque parte del territorio in assoluta sicurezza e trasparenza.

Ricorrono all'asta telematica i soggetti che intendono vendere all'asta beni

immobili o aziende che abbiano un mercato locale o nazionale. Possono partecipare all'asta, tutte le persone fisiche e/o giuridiche.

Le aste telematiche notarili hanno il pregio di garantire:

- la responsabilità del notaio;
- la consapevolezza del partecipante;
- l'identificazione degli offerenti;
- la verifica della validità delle offerte;
- la commerciabilità dei beni;
- il controllo della documentazione di corredo;
- la trasparenza delle procedure;
- l'esecuzione dei controlli in materia di antiriciclaggio e di antiterrorismo.

L'asta notarile telematica offre inoltre certezze tali da escludere:

- il rischio della perdita della cauzione a causa della clonazione delle password di accreditamento da parte di terzi;
- la turbativa d'asta con false offerte;
- l'interposizione fittizia di soggetti che non vogliono apparire o non possono partecipare all'asta.

Infine, rispetto all'asta tradizionale, l'asta telematica presenta altri indubbi vantaggi per chi partecipa, perché questi:

- non deve territorialmente spostarsi per presentare l'offerta;
- non subisce la pressione psicologica dovuta alla presenza fisica di altri partecipanti alla fase dell'incanto.

I SOGGETTI DELLE ASTE TELEMATICHE NOTARILI

I soggetti delle aste immobiliari telematiche sono:

- l'offerente: colui che partecipa all'asta con un'offerta senza necessità di dotarsi di mezzi informatici in quanto potrà utilizzare le risorse dello studio prescelto (notaio banditore o periferico, quest'ultimo a propria scelta);

- il notaio banditore (il professionista che dirige e verbalizza lo svolgimento della gara attraverso la piattaforma RAN dal proprio studio), il notaio periferico (il professionista che riceve a distanza e trasmette le offerte di partecipazione e i rilanci al notaio banditore), entrambi in grado di effettuare un'autenticazione "forte" sul sistema informatico che gestisce l'asta, di garantire l'identità degli offerenti, nonché la validità delle offerte;
- il sistema informatico qualificato per la gestione delle aste (gestore centrale, RAN). Consiste in un'applicazione informatica operante su server connessi in rete intranet, dotati di un sistema di controllo degli accessi e autenticazione "forte", gestito da un "provider" qualificato in grado di garantire:
 - » il tracciamento di tutte le transazioni effettuate;
 - » la segretezza delle offerte digitali attraverso le doppie chiavi di cifratura;
 - » la loro marcatura temporale, la loro riservatezza e sicurezza mediante sessioni di collegamento sicure e criptate;
 - » il trattamento equo di tutte le sessioni coinvolte e tempi di risposta entro limiti certi;
 - » la capacità di operare con moneta elettronica gestita dal sistema interbancario o da altri circuiti bancari ufficiali nazionali e/o internazionali (solo per le aste giudiziarie).

La rete intranet in materia di aste telematiche collega con modalità sicure tutti i notai italiani abilitati alla RAN distribuiti su tutto il territorio nazionale.

Nell'asta immobiliare telematica anche le offerte in busta chiusa possono essere convertite in formato digitale e rese segrete tramite l'applicazione della doppia chiave di cifratura che ne garantisce l'inviolabilità; in tal modo viene garantita la coesistenza delle classiche offerte cartacee con le offerte digitali cifrate.

In alternativa è possibile il deposito di un'offerta digitale, che consiste nella presentazione di un file .pdf dotato della firma digitale dell'offerente, purché dotata dei requisiti previsti dalla legge.

COME SI SVOLGONO LE ASTE TELEMATICHE NOTARILI

Le aste telematiche notarili trovano la loro regolamentazione nel cosiddetto **disciplinare d'asta**, predisposto, di regola, dai soggetti venditori.

Il disciplinare d'asta contiene le modalità di presentazione dell'offerta, l'ammontare della cauzione, l'elenco dei documenti da allegare all'offerta, le modalità di svolgimento della gara, l'importo dei rilanci e in generale tutto ciò che costituisce informativa per il soggetto presentatore dell'offerta (di fatto costituisce il documento sostitutivo dell'avviso di vendita previsto nelle aste giudiziarie e pertanto se ne consiglia l'attenta consultazione prima di partecipare a un'asta telematica notarile).

Il notaio banditore indicato nel bando d'asta e i notai periferici abilitati alla RAN presso i quali si recano fisicamente i partecipanti all'asta, hanno il compito di identificare gli offerenti, registrare le offerte nella piattaforma RAN e, in sede d'asta, verificare la validità delle offerte e delle cauzioni, nonché inserire i rilanci durante la gara di offerte.

Le offerte possono essere presentate in formato elettronico con l'aiuto del notaio periferico, oppure nel tradizionale formato cartaceo e spedite al notaio banditore con posta ordinaria.

Il giorno della gara, il notaio banditore apre le buste contenenti le offerte cartacee alla presenza dei partecipanti (presso il suo studio o collegati dagli studi dei notai periferici) che le hanno presentate, e scarica dal sistema elettronico le offerte digitali; quindi dà inizio alla gara, alla quale possono partecipare sia gli offerenti che fisicamente si trovano negli studi dei notai periferici, sia gli offerenti presenti nello studio del notaio banditore (si fa presente che alcuni disciplinari non prevedono lo svolgimento della gara in quanto determinano direttamente l'aggiudicazione in capo al miglior offerente).

Nello specifico, sono previste le seguenti fasi:

- ***Fase della costituzione del lotto immobiliare e pubblicazione dell'asta sui portali del notariato e del sistema RAN***

Il notaio banditore pubblica l'avviso con i dati relativi all'immobile messo all'asta e i documenti pertinenti; viene così creato il lotto d'asta, con la possibilità di inserire la documentazione che ne certifica lo stato, nonché di accesso alla medesima da parte degli interessati.

- ***Fase delle offerte segrete***

L'offerente versa la cauzione nelle modalità previste dall'avviso d'asta; si reca dal notaio banditore oppure da un qualsiasi notaio periferico sul territorio nazionale abilitato alla RAN, che verifica la costituzione della cauzione e lo assiste nella registrazione dell'offerta digitale, che viene resa segreta

mediante certificato digitale (la cosiddetta offerta cifrata). In alternativa, l'offerente che si reca presso un notaio cd "periferico" può depositare un'offerta in formato cartaceo digitalizzato consegnando, oltre al plico cartaceo, un file pdf contenente la scansione di tutto il plico del cartaceo e il notaio provvederà a registrare nel sistema tale offerta analogamente a quanto avviene per l'offerta digitale.

Una volta che è stata depositata, l'offerta non può essere ritirata e decade solo se la vendita si conclude con l'aggiudicazione a favore di un altro offerente.

Il notaio periferico trasmette al sistema informatico l'offerta digitale cifrata. Il gestore Notartel, nel giorno e nell'ora stabiliti per l'asta, rimosso il primo livello di segretezza (prima cifratura), mette a disposizione del notaio banditore l'offerta munita solo della seconda cifratura, in modo che il notaio banditore attraverso la sua chiave privata possa provvedere a decifrare il contenuto dell'offerta.

Il notaio banditore apre la seduta d'asta, procede all'apertura delle buste e dei file contenenti le offerte, registra le offerte nel sistema e, in caso di asta senza gara, dichiara aggiudicato il lotto al migliore offerente, oppure dà inizio alla fase dell'incanto.

■ **Eventuale fase dell'incanto o gara tra offerenti**

Il notaio banditore e i notai periferici identificano gli offerenti e verificano il versamento della cauzione.

Il notaio banditore apre la seduta d'asta, consentendo ai notai periferici di collegarsi al sistema.

Il sistema gestisce in tempo reale tutte le offerte di rilancio provenienti dai notai (periferici e banditore), consentendo al notaio banditore di creare la graduatoria delle offerte. Il notaio banditore aggiudica il lotto immobiliare al migliore offerente e redige il verbale d'asta.

Tutta la documentazione relativa all'asta viene trasmessa al sistema di "conservazione a norma" del Notariato, che ne garantisce il mantenimento e l'esibizione in un momento successivo.

■ **Il trasferimento dell'immobile**

Avvenuta l'aggiudicazione l'aggiudicatario, per divenire titolare del bene

oggetto dell'asta, dovrà stipulare con il proprio notaio di fiducia, l'atto pubblico di compravendita.

QUANTO COSTA PARTECIPARE ALL'ASTA NOTARILE TELEMATICA

L'offerente non deve essere dotato di nessun dispositivo per la partecipazione all'asta.

Il corrispettivo dovuto al notaio banditore verbalizzante l'aggiudicazione è definito nel disciplinare d'asta e viene corrisposto dal solo aggiudicatario.

Il corrispettivo dovuto al notaio periferico per il suo intervento professionale, nel ricevimento dell'offerta e per la partecipazione all'eventuale gara da remoto, sarà concordato direttamente dal presentatore dell'offerta.

le aste immobiliari nell'ambito della dismissione del patrimonio dello Stato o degli Enti Pubblici

L'asta immobiliare dismissiva consiste in una procedura con la quale lo Stato o un ente pubblico offrono in vendita un bene immobile (terreno, appartamenti, cantine, box, interi edifici, capannoni, altro).

La Pubblica Amministrazione, per dare attuazione alle norme di legge in materia di dismissioni, redige regole di partecipazione alla gara contenute in un **disciplinare**.

I disciplinari sono di solito simili tra loro nei principi generali ma, essendo spesso differenti negli aspetti particolari, è comunque necessario prestarvi attenzione date le gravi conseguenze derivanti dalla loro inosservanza (ad esempio l'esclusione dall'asta).

PERCHÉ SI RICORRE ALLA PROCEDURA D'ASTA NELLE DISMISSIONI

Si utilizza la procedura d'asta quando lo Stato o l'ente pubblico, dopo aver valutato che un determinato immobile non soddisfa più le esigenze alle quali era destinato, decide di venderlo per ricavarne denaro da investire in altri settori d'interesse pubblico.

DOVE VENGONO PUBBLICATI GLI AVVISI DI VENDITA RELATIVI A TALI BENI?

Le dismissioni seguono regole diverse rispetto alle procedure esecutive immobiliari. Mentre infatti gli avvisi relativi agli immobili posti in vendita dai Tribunali devono obbligatoriamente essere pubblicati sul portale delle vendite pubbliche (pvp.giustizia.it), gli avvisi relativi agli immobili messi in vendita dagli Enti Pubblici non sono pubblicati su tale portale. Gli avvisi predetti sono generalmente pubblicati sul portale dell'Ente dismettente ovvero sui portali pubblicitari dallo stesso indicati.

Molti Enti Pubblici hanno siglato una convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato per realizzare le dismissioni di immobili pubblici con le aste telematiche attraverso la Rete Aste Notarili (Ran). Sistema di aste già presentato ed esplicato in questa guida.

La pubblicità delle dismissioni convenzionate e quindi degli immobili posti in procedura d'asta telematica notarile è effettuata sul sito "www.notariato.it/ran/" e sul portale "AvvisiNotarili.it", oltre che su altri siti indicati dagli Enti Pubblici dismittenti.

INAIL, INPS, AGENZIA del DEMANIO, CROCE ROSSA, ICE, MINISTERO della DIFESA, REGIONE LAZIO, REGIONE VENETO, CASSA NAZIONALE DEL NOTARIATO, INVIMIT, ATER Roma, FONDAZIONE ENASARCO, ANBSC sono solo alcuni degli Enti che utilizzano la piattaforma del Notariato per le loro dismissioni.

Anche l'IVASS ha ufficialmente raccomandato a tutti i Commissari Liquidatori di imprese assicuratrici e di altre società sottoposte a procedura liquidatoria soggette alla vigilanza dell'IVASS stesso, di avvalersi del sistema RAN per le prossime procedure di asta.

CHI PARTECIPA A UN'ASTA IMMOBILIARE DISMISSIVA E PERCHÈ

Tutti possono partecipare alle aste dismissive. Gli obiettivi per i quali si partecipa sono molteplici: acquistare la casa familiare, trovare un locale per la propria professione, fare un investimento, acquisire un immobile di prestigio, altro.

Le aste dismissive possono essere preferite all'acquisto di un immobile nel libero mercato per **motivi diversi**, che possono essere:

- **di tipo economico:** il prezzo di partenza è di solito inferiore al prezzo di mercato e la possibilità di scelta è molto ampia dato l'elevato numero degli immobili oggetto di dismissione;
- **di sicurezza:** i beni sono di solito immuni da pesi o ipoteche, data la specificità del proprietario-venditore (lo Stato o un ente pubblico);
- **di trasparenza:** la gara è aperta a tutti gli interessati che concorrono all'acquisto a parità di condizioni, di trattamento e di regole; di norma non sono previste posizioni di privilegio o di trattamento preferenziale.

Lo svolgimento delle aste, essendo vincolato al rispetto di una procedura predeterminata di cui tutti i potenziali acquirenti possono preventivamente essere a conoscenza, riduce al minimo la possibilità di fenomeni di corruzione, di inquinamento e di interferenze delinquenziali nelle vendite;

- **di chiarezza dell'informazione:** le aste sono pubblicizzate su quotidiani e siti web. La documentazione che riguarda gli immobili, preventivamente verificata ed eventualmente completata dal notaio incaricato, è a disposizione degli interessati che possono controllare anticipatamente lo stato di fatto e di diritto di ciò che vanno ad acquisire.

LA FASE PRELIMINARE

La Pubblica Amministrazione (Stato o ente pubblico), stabiliti gli immobili che è opportuno dismettere, ne redige l'elenco e quindi effettua la valutazione di ognuno fissando sia il corrispettivo minimo che è disposta ad accettare, sia il prezzo base d'asta. La stessa procede alla redazione di un disciplinare d'asta secondo le proprie esigenze.

L'AVVISO D'ASTA E LA PUBBLICITÀ

Si procede pertanto alla redazione di un avviso d'asta contenente:

- l'elenco degli immobili da vendere, ciascuno indicato con un numero progressivo;
- le modalità di visione dell'immobile e il suo stato (se libero o occupato);
- le modalità per l'accesso alla documentazione presso la Pubblica Amministrazione o presso un sito indicato dalla stessa;
- le condizioni di vendita (il prezzo base d'asta, gli importi minimi dell'aumento, le modalità di versamento del prezzo, altro);
- la data di ciascun'asta;
- il notaio banditore;
- le modalità di partecipazione.

L'avviso d'asta viene quindi pubblicizzato tramite:

- siti web;

- quotidiani;
- altre forme di opportuna pubblicità;

allo scopo di mettere a conoscenza della dismissione il maggior numero possibile di cittadini.

COME SI PARTECIPA A UN'ASTA IMMOBILIARE DISMISSIVA

Presa visione dell'Avviso dell'asta telematica pubblicato sui supporti previsti dalla procedura (sito internet, stampa, quotidiani, ecc.), gli interessati possono contattare gli uffici indicati sia per visionare gli immobili che per consultare la relativa documentazione.

In caso di interesse a presentare un'offerta, previo appuntamento, ci si potrà recare presso il Notaio Banditore ovvero presso uno dei notai periferici presenti in tutta Italia (il cui elenco è disponibile su www.notariato.it/ran e su www.avvisinotarili.it), per ricevere le informazioni utili a chiarire dubbi in ordine al disciplinare o all'avviso d'asta.

L'offerta può essere presentata a uno qualsiasi dei notai inseriti nella RAN (Rete Aste Notarili) in uno dei seguenti modi:

- **in formato cartaceo:** in busta chiusa con tutti i documenti richiesti, controfirmata sui lati da chi fa l'offerta;
- **in formato digitale:** i documenti richiesti dovranno essere inseriti in un file digitale, in formato pdf, firmato digitalmente dall'Offerente, reso disponibile su un supporto digitale (cd, dvd o pen-drive);
- **in formato cartaceo digitalizzato:** se non si ha la possibilità di firmare digitalmente il file è possibile anche consegnare il plico cartaceo chiuso e firmato come sopra, unitamente alla scansione del suo contenuto in formato pdf, reso disponibile su supporto digitale (cd, dvd o pen-drive) e corredato dall'allegato modulo del Disciplinare d'asta debitamente compilato.

Il Notaio accede al sistema e registra l'offerta pervenuta, in modo tale che si abbia l'ufficialità del deposito e del relativo tracciamento.

L'ASTA E LE SUE POSSIBILI FASI

La dismissione del patrimonio pubblico si compone di tre possibili fasi (anche

se i singoli disciplinari d'asta, che invitiamo a consultare attentamente nel caso in cui si abbia intenzione di partecipare, possono riportare una diversa - e più o meno articolata - regolamentazione):

- la prima fase, ovvero quella delle **offerte segrete**;
- la seconda fase, ossia quella delle **offerte palesi**;
- infine la terza eventuale fase, delle **offerte residuali**.

LA FASE DELLE OFFERTE SEGRETE

Coloro che sono interessati a partecipare alla fase delle offerte segrete, una volta individuato nell'avviso d'asta l'immobile che intendono acquistare, presentano un'offerta al notaio incaricato, indicando la somma che sono disposti a versare. Tale somma deve, di norma, essere d'importo pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso. L'offerta deve essere accompagnata da una cauzione a garanzia, normalmente pari al 10% del prezzo base d'asta.

L'offerta segreta deve riferirsi a singoli immobili e deve essere consegnata nel luogo, negli orari e nel giorno indicati nell'avviso d'asta al notaio incaricato - anche a mezzo di delegato - in un plico chiuso, indirizzato all'ente venditore e controfirmato dall'offerente.

Nel plico devono essere inseriti i documenti richiesti con le modalità di redazione previste da ciascun disciplinare; in particolare, devono essere allegati:

- la domanda di partecipazione sottoscritta dall'offerente;
- la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, di solito consistente in un assegno circolare non trasferibile;
- l'offerta economica - pari o superiore al prezzo base d'asta - inserita in busta chiusa, con l'indicazione dell'immobile cui si riferisce;
- una copia di un valido documento d'identità dell'offerente, da lui sottoscritta;
- se l'offerente è una società, la documentazione comprovante i poteri di firma e i documenti d'identità del rappresentante legale;
- se l'offerta è presentata da un procuratore dell'offerente, la procura notarile.

Normalmente i disciplinari contengono le seguenti regole:

- non possono essere presentate più offerte segrete per lo stesso immobile dalla stessa persona;

- di norma non può essere presentata un'unica offerta complessiva per più immobili;
- possono essere presentate offerte per persone da nominare (con l'obbligo di dichiararne le generalità nei tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione);
- possono essere presentate offerte separate per più immobili.

Il notaio incaricato provvede alla numerazione e alla registrazione dei plichi indicando il giorno e l'ora della ricezione.

L'APERTURA DELLE OFFERTE SEGRETE

Nel giorno stabilito nell'avviso d'asta il notaio incaricato, alla presenza degli offerenti, procede quindi all'apertura dei plichi contenenti le offerte segrete, verificando la completezza e la conformità della documentazione alle disposizioni del disciplinare.

Conclusa l'operazione di verifica, previa verbalizzazione dell'esclusione delle offerte non conformi alle norme procedurali, il notaio redige la graduatoria delle offerte segrete valide e quindi, secondo quanto stabilito nel disciplinare procede:

- all'aggiudicazione dell'immobile alla persona che ha già presentato l'offerta più elevata, restituendo la cauzione agli offerenti non aggiudicatari;
- allo svolgimento della seconda fase delle offerte palesi qualora:
- vi siano più offerte e il disciplinare non preveda l'aggiudicazione alla più alta, ma la competizione tra tutte quelle presentate o tra le più alte (ad esempio le prime cinque);
- il disciplinare preveda l'aggiudicazione all'offerta più alta, ma siano state presentate offerte più alte dello stesso importo.

LA FASE DELLE OFFERTE PALESI

Gli ammessi a questa fase, se intendono partecipare, presentano innanzi allo stesso notaio della prima fase offerte in aumento rispetto all'offerta segreta più elevata, con rialzi minimi e nei tempi fissati nell'avviso d'asta.

Decorso inutilmente il termine per un ulteriore aumento, l'aggiudicazione sarà verbalizzata dal notaio a favore del soggetto che presenta l'ultima offerta palese più alta.

LA FASE DELLE OFFERTE RESIDUALI

In caso di mancanza di valide offerte segrete, si procede alla fase delle offerte residuali che si caratterizza per la presentazione di offerte d'acquisto con relative cauzioni, per un numero massimo - prestabilito dall'offerente - di immobili inseriti nel medesimo avviso d'asta, per un importo pari o ridotto rispetto al prezzo base d'asta a seconda di quanto stabilito nel disciplinare. Gli interessati, nello stesso periodo di presentazione delle offerte segrete, consegnano al notaio incaricato, nel luogo, negli orari e nel giorno indicati nell'avviso d'asta, un plico contenente la documentazione richiesta. In particolare nel plico devono essere inseriti:

- i documenti d'identità e la giustificazione dei poteri di rappresentanza come per le offerte segrete;
- la domanda di partecipazione all'asta residuale;
- la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione;
- la lista degli immobili per i quali si intende partecipare all'asta, inserita in una busta sigillata e, di solito, controfirmata dall'offerente,

il tutto secondo le modalità di redazione e di intestazione fissate nel disciplinare.

L'APERTURA DEI PLICHI

Nel giorno e nell'ora fissati dall'avviso d'asta, dopo l'apertura dei plichi e dopo aver ricevuto la comunicazione dell'esito delle offerte segrete e palesi da parte del notaio che ne ha curato nello stesso giorno lo svolgimento, il notaio incaricato delle offerte residuali provvede ad aprire le buste contenenti le liste degli immobili che sono stati, nello stesso giorno, oggetto dell'asta.

Dal confronto fra gli esiti delle offerte segrete e palesi con le liste degli immobili compilati dagli offerenti, il notaio dà atto inoltre:

- della mancata aggiudicazione di quei lotti per i quali non è stata presentata alcuna offerta, né segreta né residuale;

- dell'aggiudicazione di ciascun lotto in cui risulti un'unica valida offerta residuale attraverso un apposito verbale;
- dello svolgimento di una gara con offerte in aumento qualora lo preveda il disciplinare (come nella fase delle offerte palesi) tra i soggetti che hanno presentato un'offerta residuale per lo stesso immobile e quindi dell'aggiudicazione all'offerta più elevata e procede a redigere un verbale.

Le operazioni di apertura dei plichi, verifica della regolarità delle offerte e della cauzione, verifica delle speciali qualifiche e documentazioni richieste dai disciplinari nonché la fedele indicazione delle somme offerte, dei rilanci sulle stesse e del prezzo di aggiudicazione, vengono verbalizzate dal notaio banditore che provvede nel contempo al caricamento dei dati sulla piattaforma digitale Ran.

LA COMPRAVENDITA

Con l'aggiudicazione, in qualunque fase essa si verifichi, l'aggiudicatario assume l'obbligo di versare il prezzo offerto secondo le modalità del disciplinare e quindi di stipulare, nei termini fissati nel medesimo disciplinare, l'atto notarile di compravendita dell'immobile.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO

Il prezzo di aggiudicazione può essere versato al venditore mediante bonifico bancario sul conto da esso indicato preventivamente, oppure al momento del contratto di compravendita con la consegna, da parte dell'acquirente, di assegni circolari non trasferibili, di ammontare pari al saldo dell'importo di aggiudicazione, con imputazione di quanto già versato a titolo di cauzione. In ogni caso per il saldo di aggiudicazione si può ricorrere a un mutuo bancario.

le aste tra privati

UN POSSIBILE UTILIZZO DELL'ASTA TELEMATICA NOTARILE

Passiamo ad analizzare un'altra possibile modalità di utilizzo delle aste telematiche: l'asta tra privati.

Chiunque, privato cittadino o impresa, potrebbe proporre all'asta un immobile di sua proprietà, a un prezzo base che ritenga congruo, regolando la procedura con un regolamento ad hoc.

Facciamo in particolare i seguenti esempi: un privato o un'impresa che vogliano porre in vendita uno o più immobili, per i quali hanno magari già tentato gli ordinari mezzi di offerta sul mercato; una società di leasing che abbia necessità di collocare immobili rientrati da operazioni contrattuali risolte; un imprenditore in crisi sollecitato dalle banche a dismettere i propri immobili per rientrare della propria posizione debitoria.

Il ricorso alla vendita telematica notarile, in tutti questi casi, stante anche l'appel delle procedure d'asta, potrebbe senz'altro facilitare la conclusione della transazione immobiliare.

Nel regolamento d'asta, il venditore, oltre a scegliere il prezzo a base d'asta, a cui rimane obbligato a vendere in caso di aggiudicazione, potrà prevedere anche l'opportunità di sollecitare offerte per importi inferiori al valore atteso, non impegnative per il venditore: infatti, se è vero che l'aggiudicazione per un prezzo almeno pari alla base d'asta è vincolante per il venditore, ben difficilmente il venditore, soprattutto al primo tentativo di vendita, proporrà una base d'asta particolarmente appetibile per l'acquirente.

È, pertanto possibile, per l'ipotesi che non vengano presentate offerte pari al prezzo base d'asta, raccogliere offerte inferiori, che siano vincolanti per chi le propone, ma che il venditore possa riservarsi di accettare entro un breve periodo.

COME DEVE PROCEDERE CHI INTENDE PROPORRE UN PROPRIO IMMOBILE ALL'ASTA

Il venditore prende contatto con il proprio notaio di fiducia e lo incarica di esaminare la documentazione dell'immobile, di verificarne lo stato ipotecario, catastale e urbanistico, nonché di predisporre il bando e la restante documentazione di corredo, vale a dire l'offerta al pubblico e il modello di accettazione.

Pertanto:

- 1) viene in primo luogo predisposto il bando e sottoscritta l'offerta al pubblico da parte del proprietario, in forma autentica;
- 2) il venditore cura la pubblicità del bando (anche utilizzando le convenzioni esistenti con i siti specializzati) e fornisce le opportune indicazioni anche per permettere la visita dell'immobile.

COME DOVRÀ PROCEDERE CHI INTENDE FARE UN'OFFERTA

Presa visione dell'avviso d'asta telematica pubblicato sui supporti previsti (sito internet, stampa, quotidiani, ecc.), chiunque fosse interessato contatta gli incaricati indicati nel regolamento sia per visionare gli immobili, che per consultare la documentazione relativa agli stessi.

Ove interessato l'offerente si potrà poi recare, previo appuntamento, dal notaio Banditore o da uno dei notai periferici presenti sull'intero territorio italiano (il cui elenco è disponibile su www.notariato.it/ran e su www.avvisinotarili.it), dai quali sarà possibile ricevere le informazioni generali sull'asta e sulla procedura da seguire per parteciparvi.

A questo punto l'interessato procederà a depositare la domanda di partecipazione all'asta nei termini previsti dal regolamento e sottoscriverà in forma autentica l'accettazione dell'offerta contenuta nel bando, sotto condizione che sia a lui aggiudicato il lotto.

L'ASTA

Il giorno dell'asta il notaio banditore accede al portale RAN per procedere con l'apertura delle offerte precedentemente registrate. Alla medesima stanza virtuale potranno accedere anche i notai periferici che abbiano raccolto e registrato altre offerte.

Il notaio banditore avvia la gara tra gli offerenti. Raccoglie e registra eventuali rilanci presentati presso il proprio studio.

Contemporaneamente i notai periferici connessi via web possono raccogliere e registrare offerte presentate dai relativi offerenti, che si troveranno pertanto in un luogo diverso rispetto dove l'asta si tiene.

Esperita l'asta, con l'eventuale gara in caso di più offerenti, potrà determinarsi:

- a) **o l'aggiudicazione a base d'asta:** il notaio in questo caso redige il verbale d'asta, allega al verbale la migliore offerta da lui ricevuta in forma autentica e l'accettazione dell'aggiudicatario, sempre in forma autentica. Il verbale con questi allegati costituisce titolo idoneo per la trascrizione di un contratto preliminare formato, da offerta e accettazione;
- b) **o l'aggiudicazione a base d'asta residuale (inferiore al prezzo base):** il notaio redige il verbale d'asta; il venditore ha un termine per accettare o meno la migliore offerta inferiore alla base d'asta; se decide di accettarla si reca dal notaio e formalizza la sua accettazione in forma notarile; quindi si procede, come nel caso precedente, alla trascrizione del preliminare.

In caso di unica offerta valida, si determinerà l'aggiudicazione dell'immobile all'unico offerente, con le modalità di cui alle sopradette lettere a) e b) del precedente capoverso.

Il notaio banditore decreta l'esito dell'asta e il relativo vincitore. La cauzione versata resta depositata presso il notaio banditore con tutte le garanzie di legge, fino al perfezionamento del contratto definitivo. L'aggiudicatario assume l'obbligo di versare il prezzo offerto secondo le modalità del regolamento e quindi dovrà stipulare, nei termini fissati nel medesimo disciplinare, il contratto definitivo di compravendita dell'immobile.

le domande più frequenti (FAQ)

FAQ RELATIVE ALLE ASTE GIUDIZIARIE

È possibile, una volta aggiudicato l'immobile all'asta, farlo intestare ad altra persona nel decreto di trasferimento del giudice?

No, l'intestazione potrà avvenire solo a favore dell'aggiudicatario.

È possibile che partecipi all'asta persona diversa dall'offerente?

Di solito l'offerente partecipa all'asta di persona. È possibile altresì partecipare all'asta tramite procuratore speciale nominato con procura notarile, da allegare alla domanda di partecipazione. Il procuratore speciale parteciperà all'asta per conto del soggetto che ha dato la procura, a favore del quale sarà aggiudicato il bene.

All'asta, infine, è possibile partecipare anche dando mandato a un avvocato, il quale può fare offerte per persona da nominare. L'avvocato nei tre giorni successivi all'asta, dovrà dichiarare in cancelleria o al professionista delegato il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, alla quale sarà aggiudicato il bene.

I coniugi in comunione legale dei beni hanno l'obbligo di partecipare insieme all'asta? E come è possibile evitare che l'acquisto di un immobile all'asta da parte di un coniuge in tale regime patrimoniale cada automaticamente in comunione?

Per i coniugi in comunione dei beni è sufficiente che uno dei due depositi la domanda di partecipazione e si presenti all'asta: l'immobile eventualmente aggiudicato entrerà automaticamente in comunione. Nel caso si voglia invece evitare questo, il coniuge che vorrà risultare esclusivo titolare del bene dovrà partecipare singolarmente alla gara, precisando nella domanda che esso non cadrà in comunione riservandosi di produrre, in caso di aggiudicazione, idonea e motivata dichiarazione di esclusione del bene dalla comunione ove risultino i presupposti di cui all'articolo 179 c.c., dichiarazione che alcuni Tribunali richiedono che sia stipulata per atto notarile.

Per partecipare a un'asta telematica giudiziaria come persona fisica di cosa ho bisogno?

Per poter caricare un'offerta sul portale delle vendite pubbliche vengono

richieste: la firma digitale, la PEC, la copia del bonifico della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) e la copia del documento di riconoscimento

Si può presentare un'offerta in più offerenti?

Sì. Due o più persone possono partecipare a un'asta aggiudicandosi il bene in comproprietà ma, per poterlo fare, il soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, dovrà essere in possesso di una procura notarile rilasciata dal coofferente e che dovrà essere caricata sul portale insieme agli altri documenti richiesti.

A quanto ammontano le spese e/o imposte di trasferimento per i beni acquistati all'asta?

Conviene innanzitutto chiedere al custode o al delegato alla vendita, anche prima di presentare la domanda di partecipazione, le imposte e le eventuali spese a cui si è tenuti in caso di aggiudicazione. In generale le imposte dovute sono le stesse di una qualsiasi compravendita immobiliare così come le agevolazioni fiscali riconosciute.

È possibile usufruire delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa?

Sì, a condizione che la volontà di usufruirne sia tempestivamente espressa già in sede di asta o meglio al termine della stessa. Deve essere rilasciata apposita dichiarazione al professionista delegato nel momento in cui esso effettuerà l'atto di deposito della bozza del successivo decreto di trasferimento.

Che cosa succede se l'immobile pignorato è occupato da terzi in forza di regolare contratto?

I contratti di affitto, locazione o comodato non sono opponibili all'acquirente all'asta, salvo che non siano autorizzati dal giudice delle esecuzioni o che abbiano data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. In questo caso, non sono efficaci nei confronti dello stesso aggiudicatario oltre la prima scadenza del contratto d'affitto.

È possibile usufruire di un mutuo per l'acquisto di una casa all'asta giudiziaria?

Sì. La stipula del contratto di mutuo sarà contestuale all'emissione del decreto di trasferimento e sull'immobile acquistato verrà iscritta ipoteca di primo grado.

Se l'immobile è occupato in maniera illegittima, come viene liberato?

Ai sensi dell'art. 560 comma 6 c.p.c. *"Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui e il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare. A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68"*. In ogni caso dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di rilascio dell'immobile decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza.

Cosa accade se nell'immobile aggiudicato all'asta vi sono dei beni mobili da asportare?

Sempre ai sensi dell'art. 560 c.p.c. *"Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando a essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione."*

Cosa accade se l'aggiudicatario non provvede al pagamento del prezzo nei termini fissati nell'ordinanza di vendita?

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione, con suo decreto, pronuncia la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione a titolo di multa e dispone un nuovo incanto.

FAQ RELATIVE ALLE ASTE DISMISSIVE

Nelle aste dismmissive, cosa accade se nella fase dell'incanto o gara tra offerenti nessuno presenta rilanci?

Si procede all'aggiudicazione a favore dell'offerta di importo più elevato; in caso di ex-aequo a favore dell'offerta registrata per prima in ordine temporale in caso di asta con procedura telematica ovvero per sorteggio negli altri casi.

Nelle aste dismmissive cosa accade se l'offerta è presentata in giorni o orari diversi da quelli stabiliti nell'avviso d'asta?

In questo caso le offerte sono escluse.

Nelle aste dismmissive a cosa serve l'indicazione da parte dell'offerente del numero massimo di immobili nell'offerta residuale?

È necessaria per porre un limite al diritto e all'obbligo di acquisto da parte dell'offerente stesso: infatti nel momento in cui si aggiudica un numero di immobili pari a quello indicato come limite massimo, ogni altra offerta perde efficacia.

dieci consigli utili per partecipare consapevolmente alle aste immobiliari giudiziarie

Ecco alcune **indicazioni pratiche** utili per la corretta partecipazione all'asta: è consigliabile rivolgersi per ogni dubbio al professionista delegato, al custode giudiziario, alla cancelleria del giudice delle esecuzioni ovvero affidarsi a un legale.

1. Non dare per scontata la convenienza del prezzo

Anche se con l'acquisto all'asta è possibile aggiudicarsi un immobile a un prezzo molto inferiore rispetto al suo valore di mercato, è necessario non dare per scontato che l'importo di aggiudicazione sia sempre conveniente. Conviene pertanto assumere preventivamente informazioni relative ai valori di immobili simili e che si trovano nella medesima zona.

2. Valutare i propri tempi

È opportuno considerare se si abbia o meno urgenza di disporre dell'immobile: i tempi per ottenerne l'effettiva disponibilità non sono sempre prevedibili. In tale circostanza conviene in ogni caso consultare il custode giudiziario.

3. Prendere visione di tutti i documenti disponibili

È molto importante prendere visione dell'avviso di vendita, della perizia, delle planimetrie, delle fotografie e di tutti i documenti pubblicati su appositi siti web almeno 45 giorni prima dell'asta.

In particolare la perizia specifica anche i vincoli e gli oneri che saranno cancellati e quelli che resteranno a carico dell'acquirente: è perciò importante saper interpretare ogni informazione contenuta nel documento.

L'elenco dei siti abilitati dal Ministero della Giustizia è disponibile sul sito www.giustizia.it - sezione strumenti, siti web aste giudiziarie.

4. Organizzarsi per poter partecipare alle aste telematiche

È necessario dotarsi di una firma digitale, di una pec e di una postazione informatica idonea per la partecipazione on-line alla procedura telematica.

5. Visitare gli immobili

È indispensabile visitare l'immobile prima dell'asta con l'ausilio del custode nominato dal giudice delle esecuzioni, anche per rendersi conto di persona di aspetti eventualmente non menzionati nella perizia (come, ad esempio, il contesto ambientale), e chiedere informazioni su eventuali situazioni pregiudizievoli. Occorre, inoltre, prevenire che al momento del rilascio, le condizioni dell'immobile potrebbero essere peggiori rispetto a quelle descritte dalla perizia o riscontrate personalmente durante la visita.

6. Definire il limite massimo della somma da investire

Prima di partecipare all'asta è opportuno decidere quanto si è disposti a spendere per l'acquisto, per non correre il rischio di farsi trascinare dall'emotività ed esporsi più del dovuto. Partecipare a un'asta richiede, dunque, calma e razionalità.

7. Informarsi sulle spese

Sempre prima di prendere parte all'asta, è consigliabile informarsi sull'importo delle spese che devono essere sostenute oltre al prezzo di aggiudicazione (imposta di registro o IVA, spese condominiali pendenti, eventuali onorari professionali per il trasferimento).

8. Attenzione alle modalità di pagamento

Chi acquista all'asta deve poter disporre velocemente di tutta la cifra richiesta oppure farsi concedere un mutuo per tempo, tenendo conto che potrebbero esserci delle difficoltà per istruire la pratica. Esistono istituti di credito convenzionati per dette operazioni di finanziamento ma è necessario informarsi attentamente sui relativi costi.

9. Tener conto dei benefici fiscali

Ai beni acquisiti con le aste immobiliari si applicano i medesimi benefici previsti per i trasferimenti immobiliari. La volontà di usufruire di agevolazioni fiscali, potrà essere espressa in sede di offerta e dovrà essere confermata in sede di aggiudicazione.

10. Disponibilità: attenzione agli immobili occupati

Il decreto di trasferimento sottoscritto dal giudice delle esecuzioni costituisce titolo esecutivo attraverso il quale può essere demandato agli ausiliari del giudice il compito di procedere per ottenere il rilascio dell'immobile in favore dell'aggiudicatario.

indirizzi utili

Consiglio Nazionale del Notariato

Via Flaminia, 160 - 00196 Roma

www.notariato.it

Adiconsum

Largo Alessandro Vessella, 31 - 00199 Roma

www.adiconsum.it

Adoc

Via Castelfidardo, 43/45 - 00185 Roma

www.adocnazionale.it

Adusbef

Via Carlo Farini, 62 - 00185 Roma

www.adusbef.it

Altroconsumo

Via Valassina, 22 - 20159 Milano

www.altroconsumo.it

Assoutenti

Vicolo Orbitelli, 10 - 00186 Roma

www.assoutenti.it

Casa del Consumatore

Via Bobbio, 6 - 20144 Milano

www.casadelconsumatore.it

Cittadinanzattiva

Via Cereate, 6 - 00183 Roma

www.cittadinanzattiva.it

Confconsumatori

Via Mazzini, 43 - 43121 Parma
www.confconsumatori.it

Federconsumatori

Via Palestro, 11 - 00185 Roma
www.federconsumatori.it

Lega Consumatori Acli

Via delle Orchidee, 4/a - 20147 Milano
www.legaconsumatori.it

Movimento Consumatori

Via Piemonte, 39/a - 00187 Roma
www.movimentoconsumatori.it

Movimento Difesa del Cittadino

Viale Carlo Felice, 103 - 00185 Roma
www.difesadelcittadino.it

U.Di.Con.

Via Santa Croce in Gerusalemme 63 - 00185 Roma
www.udicon.org

Unione Nazionale Consumatori

Via Duilio, 13 - 00192 Roma
www.consumatori.it

Progetto grafico e impaginazione

Bertani&C. Industria Grafica - Reggio Emilia

2021

LE GUIDE PER IL CITTADINO

Aggiornate a settembre 2021



www.notariato.it

Scarica la guida **Acquisto all'asta** in pdf

Seguici su

