



C&P LEGAL

C&P LEGAL

COME PARTECIPARE ALLE ASTE TELEMATICHE

Vademecum pratico per partecipare in modo consapevole alle vendite giudiziarie
immobiliari

Edizione 2026

Prima di formulare un'offerta, il punto essenziale non è soltanto sapere COME partecipare, ma comprendere COSA si sta acquistando e A QUALI CONDIZIONI.

Prima di iniziare

Le aste giudiziarie telematiche consentono di acquistare beni immobili nell'ambito di procedure esecutive o concorsuali. La partecipazione avviene secondo le regole indicate nell'avviso di vendita e, quando previsto, mediante strumenti informatici e piattaforme gestite da soggetti autorizzati.

Questo vademecum offre una guida pratica alle principali fasi della partecipazione. Non sostituisce l'analisi della singola procedura: termini, cauzione, modalità di deposito, documenti richiesti e regole della gara devono essere sempre verificati nell'avviso di vendita.

ATTENZIONE Un errore nella compilazione, nel versamento della cauzione o nella trasmissione dell'offerta può incidere sull'ammissibilità della partecipazione.

Le 10 fasi in sintesi

1	Individuare l'immobile e la procedura
2	Leggere perizia, ordinanza e avviso di vendita
3	Verificare situazione urbanistica, catastale e occupazionale
4	Richiedere la visita dell'immobile
5	Calcolare il costo reale dell'operazione
6	Predisporre documenti e strumenti telematici richiesti
7	Versare la cauzione nei modi e nei tempi indicati
8	Compilare e trasmettere l'offerta telematica
9	Partecipare alla gara e ai rilanci
10	In caso di aggiudicazione, rispettare saldo prezzo e adempimenti



1. Individuare correttamente l'immobile

La ricerca deve partire dalla documentazione ufficiale della procedura. Il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) consente di consultare gli avvisi e di individuare le informazioni essenziali relative ai beni in vendita.

Non è sufficiente affidarsi a un annuncio pubblicitario: occorre sempre verificare numero della procedura, lotto, Tribunale, professionista delegato, prezzo base, data della vendita e documenti allegati.

2. Leggere la perizia di stima

La perizia è uno dei documenti più importanti. Descrive il bene e segnala elementi che possono incidere in modo determinante sulla convenienza dell'acquisto.

Occorre verificare con particolare attenzione: consistenza e confini, dati catastali, regolarità urbanistica, eventuali difformità o abusi, stato di occupazione, contratti opponibili, servitù, formalità, spese condominiali e condizioni materiali dell'immobile.

3. Leggere l'avviso di vendita

L'avviso di vendita stabilisce le regole operative della singola asta. È il documento da seguire per capire come e quando presentare l'offerta.

Controllare: prezzo base, eventuale offerta minima, cauzione, coordinate e causale del bonifico, termine per il deposito dell'offerta, gestore della vendita, modalità della gara, rilancio minimo, termine per il saldo prezzo e ulteriori oneri a carico dell'aggiudicatario.

4. Visitare l'immobile

Quando possibile, è opportuno richiedere la visita tramite il custode giudiziario secondo le modalità indicate nella procedura.

La visita consente di confrontare la situazione reale con la documentazione e di rilevare condizioni manutentive, presenza di occupanti e altre criticità non sempre percepibili dalle fotografie.

5. Calcolare il costo reale dell'acquisto

Il prezzo di aggiudicazione non coincide necessariamente con il costo complessivo dell'operazione.

Prima di offrire è opportuno stimare imposte, compensi e spese poste a carico dell'aggiudicatario, eventuali costi tecnici e di regolarizzazione, spese condominiali rilevanti, lavori necessari, costi di liberazione ove applicabili e oneri finanziari.

Checklist di due diligence prima dell'offerta

☐ Ho letto integralmente perizia, ordinanza e avviso di vendita.



- ☐ Ho verificato lo stato di occupazione dell'immobile.
- ☐ Ho verificato eventuali difformità urbanistiche e catastali.
- ☐ Ho valutato i costi necessari per sanatorie, regolarizzazioni o lavori.
- ☐ Ho controllato vincoli, servitù e diritti di terzi.
- ☐ Ho verificato le spese condominiali e le informazioni disponibili sul condominio.
- ☐ Ho stabilito un tetto massimo di spesa che non supererò durante la gara.

6. Predisporre gli strumenti e i documenti

La presentazione dell'offerta telematica richiede la corretta identificazione dell'offerente e l'inserimento dei dati richiesti dal sistema e dall'avviso di vendita.

A seconda del caso possono essere necessari documenti d'identità, codice fiscale, dati relativi allo stato civile o al regime patrimoniale, documentazione societaria, procure, ricevuta della cauzione e ulteriori allegati.

7. Versare la cauzione

La cauzione deve essere versata esattamente con le modalità previste dall'avviso di vendita.

È prudente non attendere l'ultimo giorno: l'avviso può richiedere che l'accredito risulti effettuato entro un determinato termine. È quindi necessario considerare anche i tempi bancari.

8. Compilare e trasmettere l'offerta telematica

La compilazione deve seguire il modulo e le istruzioni ministeriali e del gestore indicato nella procedura.

Prestare particolare attenzione a dati dell'offerente, lotto, prezzo offerto, allegati e modalità di firma e invio. Conservare sempre ricevute e conferme di trasmissione.

9. Partecipare alla gara

La gara può svolgersi secondo diverse modalità telematiche. L'avviso indica se si tratta, ad esempio, di vendita sincrona telematica, asincrona o sincrona mista.

Prima dell'apertura della gara è utile verificare credenziali, connessione e accesso alla piattaforma. Durante i rilanci occorre rispettare l'incremento minimo e il limite massimo di spesa deciso in precedenza.

10. Dopo l'aggiudicazione

L'aggiudicazione comporta obblighi precisi. L'aggiudicatario deve rispettare il termine per il saldo prezzo e gli ulteriori adempimenti indicati nella procedura.



Il mancato pagamento del saldo nei termini può determinare conseguenze economiche rilevanti, inclusa la perdita della cauzione e ulteriori responsabilità secondo la disciplina applicabile.

Se si intende ricorrere a un mutuo

Il finanziamento deve essere pianificato prima dell'offerta. È opportuno verificare preventivamente con la banca la disponibilità a finanziare acquisti in asta, l'importo finanziabile, i tempi dell'istruttoria e la compatibilità con il termine previsto per il saldo prezzo.

Gli errori più frequenti

Concentrarsi solo sul prezzo

Un prezzo basso può nascondere costi di regolarizzazione, lavori, problematiche di occupazione o altri oneri.

Leggere solo l'annuncio

Perizia e avviso di vendita devono essere esaminati integralmente.

Fare la cauzione all'ultimo momento

Un ritardo nell'accredito può compromettere la partecipazione.

Compilare l'offerta a ridosso della scadenza

Problemi tecnici o documentali diventano difficili da correggere.

Ignorare lo stato di occupazione

La presenza di occupanti o titoli opponibili può incidere sui tempi e sull'utilizzo del bene.

Non fissare un limite massimo

La dinamica dei rilanci può portare a superare la convenienza economica dell'operazione.

Checklist finale prima di cliccare 'Invia'

- ☐ **Procedura e lotto corretti**
- ☐ Dati dell'offerente corretti
- ☐ Prezzo offerto verificato
- ☐ **Cauzione effettuata e documentata**
- ☐ Allegati completi
- ☐ Firma e modalità di invio conformi alle istruzioni
- ☐ Termine di presentazione rispettato



☐ Ricevute e conferme conservate



Come può assisterti C&P Legal

C&P Legal assiste privati, investitori e imprese nella valutazione e nella partecipazione alle aste giudiziarie immobiliari, con un'attività modulabile in base alle caratteristiche della procedura e alle esigenze del cliente.

- Analisi dell'avviso di vendita e della documentazione della procedura
- Esame della perizia e individuazione delle principali criticità giuridiche
- Verifica dello stato di occupazione e delle questioni relative a diritti di terzi
- Valutazione delle formalità e degli aspetti connessi al trasferimento
- Supporto nella predisposizione della partecipazione telematica
- Assistenza nelle fasi successive all'aggiudicazione
- Coordinamento con tecnici e altri professionisti quando siano necessari approfondimenti specialistici

Hai individuato un immobile all'asta?

Prima di presentare l'offerta, sottoponi allo Studio l'avviso di vendita e la perizia per una valutazione preliminare della procedura.

C&P LEGAL

[indirizzo studio] | [telefono] | [e-mail] | [sito web]

Fonti normative e istituzionali essenziali

- D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 - Regole tecniche e operative per lo svolgimento delle vendite telematiche.
- Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia - Documentazione PVP e Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica.
- Portale delle Vendite Pubbliche - documentazione della singola procedura e informazioni relative alla vendita.

Avvertenza

Il presente vademecum ha finalità esclusivamente informative e divulgative. Non costituisce parere legale e non sostituisce l'esame della singola procedura, dell'avviso di vendita e della relativa documentazione. Le regole operative possono variare da una procedura all'altra.