

Questa nuova edizione di un volume, ormai divenuto un classico tra gli "addetti ai lavori", conferma il successo di pubblico riscosso dalle precedenti. L'autore ha recepito e incluso dettagliatamente tutte le novità intercorse negli ultimi anni sul tema delle esecuzioni immobiliari, precisando come nascono, quali sono le figure di riferimento, quali le norme di legge in vigore, come si analizza un immobile in vendita in asta, cosa bisogna sapere per decidere consapevolmente, ed in sicurezza, di presentare un'offerta di acquisto.

La nuova edizione è inoltre arricchita da tutte le informazioni sulle **aste telematiche** e sul **nuovo portale delle vendite pubbliche**, nonché da contributi di esperti su **argomenti di attualità** nello specifico settore, come le ReoCo bancarie, il patto marciano e le linee guida Abi sugli immobili in asta. Un dettagliato **glossario**, la sezione di domande e risposte (**FAQ**) e i **modelli** per l'acquisto in asta completano il volume.

Il volume è destinato ad un **ampio pubblico** di lettori, che va da chi è interessato ad acquistare in asta privatamente, a chi vuole offrire una consulenza specifica su questo settore. È indirizzato, inoltre, a tutti i dipendenti di istituti di credito e società specializzate nella gestione di crediti deteriorati che si occupino prevalentemente di recupero del credito ipotecario nella fase giudiziale e di analisi dei portafogli con sottostante ipotecario.

Il contenuto è stato revisionato da uno degli studi legali più presenti sul mercato delle esecuzioni, La Scala Società Tra Avvocati.

**Simone Luchini**, si occupa da anni di esecuzioni immobiliari, recupero crediti, tematiche ipotecarie e compravendite immobiliari. La passione per l'argomento delle aste lo ha portato anche ad essere promotore e socio fondatore dell'Associazione T6 (Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane) di cui ricopre anche la carica di Presidente Onorario. Ha avuto negli ultimi anni un ruolo di responsabilità all'interno di una società immobiliare bancaria a supporto della gestione e del recupero dei crediti ipotecari deteriorati. È spesso invitato come relatore a convegni sulla materia.

Le aste immobiliari:  
guida all'acquisto di immobili nelle procedure esecutive

## Le aste immobiliari: guida all'acquisto di immobili nelle procedure esecutive

**Simone Luchini**

**Revisione legale  
a cura dello Studio Legale La Scala**

**II Edizione**



*e* consultabile su [lamiabiblioteca.com](http://lamiabiblioteca.com)



€ 32,00 I.V.A. INCLUSA

## INDICE GENERALE

---

Prefazione alla seconda edizione (a cura di Franco De Stefano, settembre 2016) .....	» XIII
Prefazione alla prima edizione (a cura di Debora Rosciani, ottobre 2014) .....	» XVII
Presentazione della prima edizione (a cura della Casa del Consumatore) .....	» XXI
Introduzione alla nuova edizione .....	» XXIII

### SEZIONE 1

#### DAL CREDITO IN SOFFERENZA ALLA VENDITA IN ASTA

1.1. Introduzione sui <i>non-performing loans</i> e sul procedimento esecutivo .....	» 3
Focus 1A: cosa può essere ipotecato e quindi pignorato per essere venduto all'asta .....	» 10
1.2. L'acquisto prima dell'asta .....	» 13
Focus 1B: "purgazione" dell'ipoteca .....	» 18
Focus 1C: Il Patto Marciano, questo sconosciuto .....	19
Focus 1D: Strategie alternative: la Real Estate Owned Company (ReoCo) (a cura di Alessandra Allegra) .....	» 21
1.3. Le aste giudiziarie – cenni introduttivi.....	29
Focus 1E: panoramica delle principali normative relative alle esecuzioni immobiliari .....	» 32
Focus 1F: le ultime modifiche normative: L. n. 162/2014, L. n. 132/2015 e L. n. 119/2016.....	39

### SEZIONE 2

#### VALUTAZIONE, INDAGINI E SUCCESSIVA

##### DECISIONE DI ACQUISTO DEL BENE

2.1. La valutazione di un bene subastato .....	» 53
Focus 2A: Le linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia di crediti inesigibili: metodo e contenuti (a cura di Raimondo Lucariello) .....	» 62
Focus 2B: Tabella delle categorie catastali attualmente in vigore .....	» 67
2.2. Stima dei costi ed analisi di convenienza alla partecipazione .....	» 71
2.3. La <i>due diligence</i> per l'acquisto di un immobile subastato ...	» 77

Focus 2C: Le indagini su censi, livelli ed usi civici anche a seguito del nuovo 173- <i>bis</i> disp. att. c.p.c. (a cura di Chiara Garzia) .....	»	88
---	---	----

### SEZIONE 3

#### LA PARTECIPAZIONE ALLE ASTE

3.1. Principali attori .....	»	101
3.2. Chi può partecipare e come alle aste immobiliari .....	»	106
Focus 3A: partecipazione di terzi tramite procura .....	»	110
3.3. Le vendite telematiche .....	»	111
3.4. Vendita con e senza incanto .....	»	121
3.5. L'istanza di assegnazione dell'immobile .....	»	128

### SEZIONE 4

#### IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

4.1. Saldo del residuo prezzo, rateizzazione e tassazione .....	»	135
4.2. Il finanziamento in asta (mutuo ipotecario) e gli accordi ABI .....	»	142
4.3. Attività successive al saldo prezzo ed al trasferimento di proprietà .....	»	149
Focus 4A: Il decreto di trasferimento .....	»	158
4.4. Alcuni consigli per la commercializzazione degli immobili acquistati in asta .....	»	159

### SEZIONE 5

#### SCHEDE DI APPROFONDIMENTO

5.1. Consulenze professionali specializzate: le figure di riferimento .....	»	171
5.2. Dove reperire le informazioni sulle aste .....	»	175
5.3. Il Portale pubblico delle vendite (PVP).....	»	180
5.4. Elenco degli Istituti di Vendite Giudiziarie (I.V.G.) .....	»	182
5.5. Analisi di mercato, valori O.M.I. e prezzi richiesti .....	»	188
5.6. Le indagini minime che dovrebbero essere sviluppate in una perizia di stima .....	»	191
5.7. Un po' di storia delle aste telematiche prima della loro obbligatorietà.....	»	196
5.8. Nuova "legge fallimentare" e fase della liquidazione dei beni (a cura di Giuseppina Ivone) .....	»	200
5.9. Aste giudiziarie e condominio .....	»	205
5.10. Infruttuosità della procedura esecutiva immobiliare <i>ex art.</i> 164- <i>bis</i> disp. att. c.p.c. (a cura di Stefano Santin) .....	»	212

**SEZIONE 6**  
**ULTERIORI MATERIALI UTILI**

6.1. “F.A.Q. – Frequently Asked Questions” .....	» 221
6.2. Glossario tecnico-giuridico delle esecuzioni immobiliari.....	» 232
6.3. Alcune proposte per efficientare il mercato delle esecuzioni	» 263

**SEZIONE 7**  
**ALCUNI MODELLI DI DOCUMENTO UTILIZZATI**

7.1. Modello di offerta per vendita senza incanto (Persona Fisica) .....	» 271
7.2. Modello di offerta per vendita senza incanto (Persona Giuridica) .....	» 274
7.3. Modulo richiesta agevolazioni prima casa .....	» 276
7.4. Dichiarazione Prezzo-Valore per determinazione base imponibile .....	» 279
7.5. Dichiarazione di acquisto di bene personale .....	» 281
7.6. Verbale di consegna immobile .....	» 283
7.7. Istanza di restituzione somme .....	» 285
7.8. Modello di decreto di trasferimento .....	» 286
<b>CONCLUSIONI</b> .....	» 291
<b>RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E MATERIALI PER APPROFONDIMENTO</b> .....	» 293
<b>RINGRAZIAMENTI</b> .....	» 301
<b>BREVE NOTA SULL’AUTORE E SUI <i>CONTRIBUTORS</i></b> .....	» 303