

Prima dell'offerta, controlla tutto.

Checklist per analizzare un immobile all'asta prima di decidere.

Spunta ogni voce man mano che la verifichi. Se una voce resta in dubbio, fermati e approfondisci prima di presentare l'offerta.

1. Perizia

- ☐ Ho letto la perizia per intero, non solo il riepilogo iniziale
- ☐ Dati catastali coerenti con l'immobile descritto (foglio, particella, subalterno)
- ☐ Conformità urbanistica e catastale: abusi, difformità, sanatorie possibili e relativi costi
- ☐ Stato di manutenzione, impianti e certificazioni (APE, conformità impianti)
- ☐ Foto e planimetrie corrispondono a quanto visto o atteso

2. Occupazione

- ☐ L'immobile è libero, occupato dal debitore o da terzi?
- ☐ Eventuali contratti di locazione: opponibili alla procedura o no
- ☐ Tempi e modalità di liberazione indicati dal custode
- ☐ Ho richiesto e fatto la visita tramite il custode giudiziario

3. Spese

- ☐ Spese condominiali arretrate (ultimi due anni a carico dell'aggiudicatario)
- ☐ Imposte di trasferimento: registro, ipotecaria, catastale, eventuale IVA
- ☐ Compenso del delegato e spese di cancellazione delle formalità
- ☐ Costi di regolarizzazione, ristrutturazione e sgombero stimati
- ☐ Ho verificato i tempi per il saldo prezzo (di norma 120 giorni)

4. Vincoli

- ☐ Formalità che NON vengono cancellate con il decreto di trasferimento
- ☐ Servitù, diritti di terzi, usufrutto, diritto di abitazione
- ☐ Vincoli storici, paesaggistici o di edilizia convenzionata
- ☐ Domande giudiziali trascritte o altre procedure in corso

5. Prezzo

- ☐ Prezzo base e offerta minima (fino al 25% in meno del prezzo base)
- ☐ Valori di mercato reali in zona confrontati con immobili simili
- ☐ Storico dei tentativi d'asta e dei ribassi precedenti
- ☐ Ho fissato un prezzo massimo prima dell'asta, spese incluse

6. Rischi

- ☐ Ho letto l'avviso di vendita e l'ordinanza del giudice
- ☐ Cauzione (di solito il 10%) e modalità di versamento chiare
- ☐ Finanziamento: mutuo per aste valutato in anticipo con la banca
- ☐ Possibili sospensioni, opposizioni o istanze del debitore
- ☐ In caso di dubbi, ho consultato un professionista (avvocato, tecnico, notaio)

Note
