

GUIDA GRATUITA · 24 PAGINE

# Le 10 trappole delle aste giudiziarie

Come riconoscerle in 5 minuti — e non perdere migliaia di euro alla tua prima asta.

# Indice

Ogni trappola è spiegata in 2 pagine: cosa è, esempio reale, come riconoscerla, impatto economico, checklist pratica.

01	Occupanti senza titolo	pg. 4
02	Vincoli paesaggistici e architettonici	pg. 6
03	Perizia incompleta o datata	pg. 8
04	Quote indivise di proprietà	pg. 10
05	Servitù di passaggio non dichiarate	pg. 12
06	Abuso edilizio e stato civile	pg. 14
07	Aste deserte ricate al ribasso	pg. 16
08	Rendita catastale errata e tasse arretrate	pg. 18
09	Mutui e ipoteche pregresse	pg. 20
10	Tempi di rilascio reali vs annunciati	pg. 22

## BONUS

Pagina 24: checklist pre-offerta stampabile. Glossario essenziale. Risorse + portali ufficiali.

## PERCHÉ QUESTA GUIDA

# Una asta su tre finisce in un disastro. Lo sapevi?

Su circa 40.000 aste giudiziarie immobiliari l'anno in Italia, una percentuale significativa (stime Banca d'Italia + Astasy 2024) finisce in contenziosi, ritardi di rilascio superiori ai 24 mesi, o costi nascosti che divorano il margine teorico.

## Le 3 regole d'oro

- 1. Mai fidarsi del prezzo base.** È solo il punto di partenza. Il vero costo include perizia, deposito cauzionale, spese delegato, ICI/IMU arretrate, eventuale ristrutturazione e — la voce più sottovalutata — i mesi di mancato godimento.
- 2. Mai fidarsi della perizia (da sola).** La perizia tribunale è un punto di partenza, non un certificato di garanzia. Spesso ha 12-24 mesi, dati incompleti, o sopralluogo dall'esterno.
- 3. Tempo > prezzo.** Una asta a -40% che ti consegna l'immobile dopo 36 mesi vale meno di una a -25% pulita e libera subito.

### COME USARE QUESTA GUIDA

Stampala. Tienila accanto al portatile quando analizzi un'asta. Spunta la checklist a fine guida prima di ogni offerta. Le 10 trappole sono ordinate per *frequenza*, non per gravità: la #1 capita nel ~40% dei casi.

## TRAPPOLA 01

# Occupanti senza titolo

L'immobile risulta "libero" sulla carta. La realtà ti scoprirà solo dopo l'aggiudicazione.

## Cos'è

Persone (ex proprietari, parenti, inquilini con contratto scaduto, occupanti abusivi) che vivono nell'immobile senza un titolo legale valido al momento dell'asta. L'aggiudicatario eredita il problema dello sgombero — e i tempi/costi associati.

## Esempio reale

Trilocale a Roma, base €145.000. Perizia tribunale 2024 indica "occupato dall'esecutato". Aggiudicato a €175.000. Lo sfratto richiede 22 mesi + €4.500 spese ufficiale giudiziario, perdendo ~€18.000 di canoni potenziali. **Margine reale:** -14% rispetto al previsto.

~38%

aste con immobile occupato

14-30 mesi

tempi medi sgombero

€3-8k

costo legale tipico

## Come riconoscerla in 5 minuti

Apri la perizia (sezione "stato di fatto" o "occupazione") e cerca queste keyword:

### BANDIERE ROSSE

"Occupato dall'esecutato", "occupato senza titolo", "occupato da terzi", "in uso ai familiari", "comodato verbale", "contratto cessato non rilasciato".

### VERDE, PROCEDI SERENO

"Libero al rilascio", "libero da persone e cose", "occupato dall'esecutato che si impegna al rilascio entro [data]" + decreto trasferimento esplicito.

## Checklist pre-offerta

- Letta sezione "stato di occupazione" della perizia
- Verificato decreto di trasferimento prevede liberazione
- Controllato data ultimo sopralluogo perito (deve essere < 12 mesi)
- Calcolato budget cauzionale per sfratto (€3-8k + 18-30 mesi)
- Decurtato dal mio prezzo offerta il valore mesi di mancato godimento

### TRICK ASTEHUB

L'app evidenzia automaticamente le aste con occupazione problematica nel feed con badge rosso "Occupato".

## TRAPPOLA 02

# Vincoli paesaggistici e architettonici

Non puoi cambiare nemmeno una finestra. Lo scopri quando l'immobile è già tuo.

## Cos'è

Restrizioni urbanistiche o paesaggistiche che limitano profondamente cosa puoi fare sull'immobile: divieti di ristrutturazione, obblighi di conservazione, vincoli colore facciate, autorizzazioni Soprintendenza obbligatorie. Tipico in centri storici, zone agricole, immobili pre-1950.

## Esempio reale

Casa colonica in Toscana, base €95.000. Aggiudicata a €110.000 con piano di ristrutturazione +€80k. Vincolo paesaggistico zona "A1" emerge solo a contratto firmato: no apertura nuove finestre, no piscina, no pannelli solari visibili.

**Risultato:** progetto +30% costi, +14 mesi tempi, -€40k valore di rivendita.

**~22%**

aste con vincoli rilevanti

**+25-50%**

costo medio interventi

**6-18 mesi**

tempi autorizzazioni

## Come riconoscerla

Tre fonti pubbliche da incrociare in 10 minuti:

### FONTI DA CONSULTARE

1. **PRG comunale** — sezione "vincoli" del piano regolatore (sito comune).
2. **SITAP** (sitap.beniculturali.it) — vincoli paesaggistici nazionali.
3. **Catasto + Visura ipotecaria** — eventuali vincoli registrati.

## Checklist pre-offerta

- Verificata zona PRG (A1, A2, B, C, D, E, agricola)
- Cercato immobile su SITAP per vincoli paesaggistici
- Letto certificato di destinazione urbanistica nella perizia
- Verificato anno costruzione (pre-1942 = potenziale vincolo automatico)
- Contattato (telefonicamente) ufficio urbanistica comunale
- Quantificato delta costi ristrutturazione vincolata vs libera

### BANDIERE ROSSE

Centro storico, zona "A", immobile vincolato D.Lgs. 42/2004, DPR 380/2001 art. 10, "Soprintendenza", "tutela monumentale", "fascia rispetto".

## TRAPPOLA 03

# Perizia incompleta o datata

Una perizia di 24 mesi fa, fatta dall'esterno, non vale la carta su cui è scritta.

## Cos'è

Il CTU (Consulente Tecnico Ufficio) nominato dal tribunale redige una perizia che è la base ufficiale dell'asta. Ma: la qualità varia enormemente, le perizie possono essere vecchie 18-36 mesi, alcune sono fatte senza accesso interno (basate solo su catasto + foto Google Maps).

## Esempio reale

Bilocale Milano, perizia 2022 stima €290.000 stato "buono". Aggiudicato 2026 a €245.000. Sopralluogo post-aggiudicazione: infiltrazioni dal solaio, impianto elettrico anni '70 da rifare, caldaia rotta, infissi marci. **Costi nascosti:** €38.000 di intervento minimo per rendere abitabile.

**~45%**

perizie con >18 mesi

**1 su 6**

senza sopralluogo interno

**€15-50k**

costi nascosti tipici

## Come riconoscerla

Apri la perizia, vai a fine documento e cerca:

### **BANDIERE ROSSE**

Data perizia > 18 mesi · "Sopralluogo non effettuato" · "Stima da catasto" · "Stato manutentivo non verificabile" · Foto solo esterne · Mancanza piantine recenti · Nessuna verifica catastale aggiornata · Stima a forfait.

## Checklist pre-offerta

- Verificata data perizia (max 18 mesi accettabile)
- Confermato che il CTU è entrato nell'immobile
- Presenti foto interne aggiornate (almeno 8-10)
- Letta sezione "anomalie e difetti" della perizia
- Confrontato stima perizia con OMI (Agenzia Entrate) della zona
- Sopralluogo personale (visite organizzate dal delegato) effettuato
- Budget contingency 10-20% per costi nascosti

### **TRICK ASTEHUB**

L'app calcola automaticamente la freshness della perizia e la confronta con il fair value OMI.

## TRAPPOLA 04

# Quote indivise di proprietà

Compri il 50% dell'immobile. L'altro 50% appartiene a uno sconosciuto. Buona fortuna.

## Cos'è

All'asta non viene venduto l'intero immobile, ma una quota indivisa (50%, 33%, 25% ecc.). Il diritto di prelazione spetta agli altri comproprietari. Anche se aggiudichi, non puoi disporre liberamente: serve scioglimento comunione, che richiede un'altra procedura giudiziaria.

## Esempio reale

Appartamento Bari, base €60.000 (quota 50%). Aggiudicato a €72.000. L'altra quota appartiene a un fratello del debitore che rifiuta la divisione. Procedimento di scioglimento comunione: 28 mesi, €6.500 spese legali. **Risultato:** capitale immobilizzato 2+ anni senza poterlo affittare né vendere.

**~12%**

aste su quote indivise

**18-36 mesi**

tempi divisione

**€5-12k**

spese legali tipiche

## Come riconoscerla

Nel titolo dell'avviso d'asta o nelle prime pagine perizia. Cerca:

### BANDIERE ROSSE

"Quota di [N/M]" · "1/2", "1/3", "2/3" · "Comproprietà" · "Diritti pro-quota" · "Comunione ereditaria" · "Diritto di abitazione coniuge superstite".

## Strategie possibili

**A. Evita.** Per investitori amateur, le quote sono quasi sempre da scartare.

**B. Acquista solo se sei già comproprietario.** Allora ha senso: consolidi al 100%.

**C. Acquista con sconto >50%.** Solo se sei pronto al contenzioso lungo.

## Checklist pre-offerta

- Verificato che l'asta è sull'*intero* e non su quota
- Letta sezione "quota di proprietà" della perizia
- Identificati gli altri comproprietari (visura)
- Valutato budget legale per scioglimento comunione
- Decurtato 30-50% dal valore se procedi comunque

## TRAPPOLA 05

# Servitù di passaggio non dichiarate

Il vicino ha il diritto di attraversare il tuo terreno. Ogni giorno. Per legge.

## Cos'è

Diritti reali su un immobile a favore di terzi: passaggio pedonale o carrabile, acquedotto, elettrodotto, veduta, stillicidio. Possono essere registrate (catasto/conservatoria) o "tacite per destinazione del padre di famiglia". Difficili da scoprire prima dell'aggiudicazione.

## Esempio reale

Villa con giardino in Liguria, base €320.000. Aggiudicata a €350.000. Il vicino ha servitù di passaggio carrabile per accedere alla sua proprietà a monte: attraversa il giardino frontale ogni giorno con auto/furgoni. **Conseguenza:** -€50.000 valore di rivendita, impossibilità di chiudere giardino.

**~18%**

case isolate con servitù

**-15-25%**

impatto valore

**€0**

costo per scoprirla in tempo

## Come riconoscerla

### 3 STRUMENTI GRATUITI

1. **Visura ipotecaria** presso Conservatoria — costo ~€10, mostra trascrizioni servitù registrate.
2. **Estratto di mappa catastale** — evidenzia accessi e percorsi.
3. **Sopralluogo + parlare con i vicini** — gratis, scopre servitù non registrate.

## Checklist pre-offerta

- Richiesta visura ipotecaria 20-ennale
- Letto Atto di Provenienza (se allegato a perizia)
- Verificato accesso pedonale e carrabile in mappa catastale
- Sopralluogo per identificare percorsi/passaggi
- Domandato a vicini diretti se hanno diritti di passaggio
- Cercata clausola "salvo servitù attive e passive" nella perizia

### BANDIERE ROSSE

"Servitù attive e passive" · "passaggio per il fondo intercluso" · "elettrdotto Enel" · "fognatura comunale che attraversa"  
· accesso unico al fondo del vicino.

## TRAPPOLA 06

# Abuso edilizio e stato civile

Vendere o affittare un immobile abusivo è impossibile. Sanarlo costa migliaia.

## Cos'è

Differenza tra stato di fatto e stato legittimo (concessione/permesso edilizio): veranda chiusa abusivamente, soppalco non autorizzato, modifiche prospetti senza pratica. Se non sanabile, blocca rivendita e mutuo bancario. Se sanabile, costa sanatoria + opere di adeguamento.

## Esempio reale

Trilocale Roma, base €175.000. Aggiudicato €198.000. Verifica post-aggiudicazione: balcone trasformato in stanza, bagno ricavato in ripostiglio. Sanatoria possibile ma: **€8.500 oneri** + €4.000 progetto + 12 mesi attesa. Banca rifiuta mutuo finché non regolare.

**~28%**

immobili IT con difformità

**€5-25k**

costo sanatoria tipico

**6-18 mesi**

tempi pratica

## Come riconoscerla

### DOCUMENTI DA INCROCIARE

1. **Planimetria catastale** (gratis su [agenziaentrate.gov.it](https://agenziaentrate.gov.it)).
2. **Concessione edilizia originaria** (Comune, ufficio tecnico).
3. **Sopralluogo fisico** — confronta con planimetrie.
4. **Sezione "stato legittimo"** della perizia.

## Checklist pre-offerta

- Confrontate planimetria catastale e stato di fatto
- Verificato anno concessione edilizia
- Controllato Sezione "stato legittimo" perizia
- Stimato costo sanatoria (geometra: ~€300 di consulenza)
- Verificato che la sanatoria è ammissibile (no ferro&fuoco)
- Decurtato dal prezzo offerta i costi sanatoria + tempi

### BANDIERE ROSSE INSANABILI

"Abuso non sanabile" · "demolizione obbligatoria" · zona vincolata + opere realizzate post 1985 · "DIA non presentata" · "concessione mancante per [opera strutturale]".

## TRAPPOLA 07

# Aste deserte riciccate al ribasso

Se nessuno la vuole a -25%, c'è un motivo. Spesso scopriilo prima.

## Cos'è

Quando un'asta va deserta (nessuna offerta), il giudice fissa un nuovo tentativo con base ridotta del 25% (D.L. 83/2015). Dopo 2-3 tentativi deserti, il prezzo crolla del 40-60%. Sembra un affare. Spesso nasconde difetti gravi.

## Esempio reale

Casa indipendente in provincia di Caserta, perizia €240.000. Prima asta deserta a €180k. Seconda deserta a €135k. Terza aggiudicata a €110k. Motivo del disinteresse: zona industriale a 200m, valore di rivendita reale €130k. **Margine:** prossimo allo zero, dopo costi ristrutturazione.

**~55%**

aste deserte alla prima

**-25% / step**

riduzione legale

**2-4**

tentativi medi

## Come usarla a tuo vantaggio

Le aste deserte non sono solo trappola — sono anche opportunità per chi sa leggere il mercato. La regola: **se la zona/immobile è veramente desiderabile, le 2 prime aste non vanno deserte**. Se è andata deserta 2+ volte, c'è una ragione strutturale.

## Checklist pre-offerta

- Contato il numero di aste precedenti deserte
- Letto cause indicate dal giudice (avvisi precedenti)
- Confrontato valore corrente con OMI zona
- Sopralluogo zona e quartiere (rumore, sicurezza, servizi)
- Cercato annunci su Idealista/Immobiliare.it nella stessa zona
- Stimato tempo di rivendita realistico

### QUANDO COMPRARE UN "RICICATO"

Quando l'analisi tua dimostra che il valore reale è almeno 1.4x il prezzo aggiudicabile, e tu sei OK con i tempi di rivendita lunghi (12-24 mesi).

### QUANDO NON COMPRARE

"Solo perché è scontato". Lo sconto già riflette i problemi che il mercato ha identificato.

## TRAPPOLA 08

# Tasse arretrate e rendita errata

L'IMU non pagata 5 anni fa è un tuo problema. Anche se non eri tu il proprietario.

## Cos'è

L'aggiudicatario eredita alcune posizioni debitorie collegate all'immobile: IMU, TARI, oneri condominiali pregressi (fino a 2 anni precedenti per condominio, sempre per IMU/TARI con privilegio), rendita catastale errata che genera tasse maggiorate.

## Esempio reale

Bilocale a Torino, perizia non menziona arretrati condominiali. Post-aggiudicazione: spese 2024+2025 non pagate dall'esecutato per €4.200, richieste dall'amministratore al nuovo proprietario. Inoltre, rendita catastale aggiornata 2026: IMU annuale +€600/anno rispetto a stima.

**~35%**

aste con arretrati condominiali

**€2-15k**

impatto medio

**2 anni**

responsabilità nuova prop.

## Come riconoscerla

### VERIFICA COMPLETA

1. **Visura catastale** — verifica rendita aggiornata.
2. **Richiesta amministratore** — quanti arretrati condominio (lettera tipica €30 spese).
3. **Atto pignoramento** — esamina i privilegi indicati.
4. **Comune** — TARI arretrata può seguire l'immobile.

## Checklist pre-offerta

- Calcolata IMU annuale corretta su rendita aggiornata
- Richieste a amministratore le spese condominiali correnti + arretrati
- Verificato fondo cassa straordinario condominiale già deliberato
- Verificate eventuali liti condominiali pendenti (assemblee)
- Controllato TARI/imposte locali arretrate (Comune)
- Aggiunto buffer 5-10% per costi tributari nascosti

### BANDIERE ROSSE

Lavori straordinari deliberati ma non pagati · facciata da rifare · ascensore da sostituire · cause condominiali in corso · TARI con avvisi multipli.

## TRAPPOLA 09

# Mutui e ipoteche non cancellate

L'ipoteca dovrebbe essere cancellata col decreto. "Dovrebbe". Spesso non lo è.

## Cos'è

Il decreto di trasferimento (giudice) dispone la cancellazione delle ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli. Ma la cancellazione fisica in Conservatoria richiede un atto formale separato. Se il decreto è incompleto o l'avvocato non lo segue, le ipoteche restano: blocchi rivendita e mutuo nuovo.

## Esempio reale

Trilocale Bologna, aggiudicato 2025. Decreto di trasferimento ottenuto. Quando l'aggiudicatario richiede mutuo per "uscita personale" 2026: banca rifiuta perché ipoteca originaria UniCredit non risulta cancellata in Conservatoria. **Costo:** €1.500 + 4 mesi per pratica formale di cancellazione.

**~20%**

casi con cancellazione tardiva

**€500-2.000**

costo cancellazione

**2-6 mesi**

tempi medi

## Come riconoscerla

### VERIFICA ESSENZIALE

**Visura ipotecaria 20-ennale** (~€10 in conservatoria o tramite notaio). Mostra tutte le iscrizioni pregiudizievoli e le cancellazioni. Da fare PRIMA di offrire e DOPO il decreto di trasferimento.

## Checklist pre-offerta

- Richiesta visura ipotecaria 20-ennale
- Letta sezione "iscrizioni e trascrizioni" perizia
- Verificato che il decreto preveda cancellazione esplicita
- Identificate banche/creditori principali del debitore
- Budget €500-2.000 per cancellazione formale post-decreto
- Notaio di fiducia identificato per follow-up

## Post-aggiudicazione

- Ottenuto decreto di trasferimento dal giudice
- Decreto trascritto in Conservatoria entro 30 giorni
- Verificata cancellazione effettiva (visura post-trascrizione)
- Chiusura formale di tutte le iscrizioni residue

## TRAPPOLA 10

# Tempi di rilascio reali vs annunciati

"Liberazione entro 60 giorni". 18 mesi più tardi sei ancora in tribunale.

## Cos'è

Il decreto può prevedere tempi formali di rilascio (60-90 giorni), ma in pratica l'esecuzione (sgombero forzoso) richiede ufficiale giudiziario, data udienza, eventuali rinvii, accesso forze pubbliche, eventi straordinari (figli minori, anziani, malattia). I tempi reali sono 3-5x quelli formali.

## Esempio reale

Casa Napoli, aggiudicata gennaio 2024 con clausola "rilascio entro 90 giorni". Esecutato si rifiuta. Pratica sfratto avviata aprile 2024: prima udienza ottobre 2024, accesso ufficiale giudiziario febbraio 2025, sgombero effettivo settembre 2025. **Tempi reali:** 20 mesi vs 3 promessi.

**3-5x**

moltiplicatore tempi reali

**€800/mese**

opportunità persa media

**18-30 mesi**

casi tipici

## Come riconoscerla

Il modo migliore per evitarla: **preferisci aste con immobile già libero**. Se è occupato, calcola sempre i tempi al 3x rispetto al decreto.

## Fattori che peggiorano i tempi

### BANDIERE ROSSE TEMPISTICA

Esecutato presente · Famiglia con minori · Disabile certificato in casa · Tribunale del sud Italia (tempi peggiori +30%) · Estate (sospensione) · Decreti precedenti già violati · Stallo amministrativo locale.

## Checklist pre-offerta

- Verificato stato di occupazione attuale
- Identificati eventuali soggetti deboli (minori, anziani, malati)
- Stimati tempi rilascio realistici (mesi minimo x 3)
- Calcolato costo opportunità mensile (mancato godimento/canone)
- Budget cauzionale spese ufficiale giudiziario
- Avvocato di fiducia esperto in esecuzioni identificato

### LA REGOLA FINALE

Se il piano economico funziona **solo** con liberazione rapida, NON acquistare. I numeri devono reggere anche col peggiore scenario realistico.

## CHECKLIST PRE-OFFERTA · STAMPABILE

# Le 10 verifiche minime prima di offrire.

- 01 — Stato di occupazione (libero / occupato / da liberare)
- 02 — Vincoli paesaggistici / architettonici
- 03 — Data e qualità perizia (max 18 mesi, sopralluogo interno)
- 04 — Quota di proprietà (intero vs parziale)
- 05 — Servitù attive e passive (visura ipotecaria)
- 06 — Stato legittimo (concessione vs stato di fatto)
- 07 — Storia aste precedenti (deserte? perché?)
- 08 — Arretrati IMU / TARI / condominio
- 09 — Ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli
- 10 — Tempi realistici di rilascio + budget legale

## Glossario rapido

**Base d'asta**

prezzo minimo di partenza fissato dal giudice

**Cauzione**

10% prezzo offerto, da depositare prima dell'asta

**CTU**

perito nominato dal tribunale che redige la perizia

**Decreto di trasferimento**

atto del giudice che trasferisce proprietà all'aggiudicatario

**Delegato**

professionista (notaio/avvocato) che gestisce l'asta per il giudice

**OMI**

banca dati Agenzia Entrate con valori medi al mq per zona

**PVP**

Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia

**Visura ipotecaria**

documento Conservatoria con tutte le iscrizioni a carico

UN ULTIMO CONSIGLIO

# Lascia che AsteHub controlli per te.

Le 10 trappole di questa guida vengono verificate **automaticamente** su ogni asta nell'app AsteHub. Score AI, layer rischio, fair value. Decidi in minuti, non in giorni.

**Disponibile su iOS e Web**

[astehub.com](https://astehub.com)

**astehub**