



Giovedì 20/11/2025

## Vantaggi e rischi dell'acquisto all'asta

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

L'acquisto di un immobile tramite asta giudiziaria attira un numero crescente di investitori e privati cittadini, allettati dalla prospettiva di concludere un ottimo affare. Sebbene i vantaggi siano concreti e significativi, è fondamentale non sottovalutare i potenziali rischi e le complessità procedurali.

Un investimento consapevole nasce da un'analisi equilibrata di entrambi i lati della medaglia.

I vantaggi principali dell'acquisto in asta

- **Prezzo competitivo:** È innegabilmente il fattore di maggiore attrazione. Il prezzo base d'asta, fissato sulla base della perizia di stima, è spesso già inferiore al valore di mercato. La normativa, inoltre, introduce due meccanismi che possono aumentare la convenienza:

- **offerta minima:** È possibile presentare un'offerta di acquisto valida fino al 25% in meno rispetto al prezzo base (art. 571 c.p.c.);

- **ribassi d'asta:** In caso di aste deserte, il giudice può disporre un ribasso del prezzo fino a un quarto per i tentativi successivi e, dopo il quarto tentativo deserto, fino alla metà (art. 591 c.p.c.). Ciò crea opportunità di acquisto a cifre significativamente ridotte rispetto al mercato tradizionale.

- **Trasparenza e sicurezza giuridica:** l'acquisto in asta è un processo interamente gestito e garantito dal Tribunale. Tutta la documentazione chiave (perizia, avviso di vendita) è pubblica e accessibile sul Portale delle Vendite Pubbliche. Questo garantisce un livello di trasparenza superiore a molte trattative private. La sicurezza giuridica è massima: il decreto di trasferimento emesso dal giudice (art. 586 c.p.c.) è un atto pubblico inattuabile che trasferisce la proprietà e ordina la cancellazione di pignoramenti e ipoteche. Questo "effetto purgativo" garantisce un acquisto libero da gravami precedenti, una sicurezza superiore a quella di una normale compravendita.

- **Risparmio sui costi di transazione:** acquistando all'asta non ci sono spese di mediazione immobiliare da corrispondere. Inoltre, le spese notarili per l'atto di compravendita sono assenti, poiché il decreto di trasferimento sostituisce in tutto e per tutto il rogito notarile. I costi a carico dell'aggiudicatario sono una parte del compenso per il professionista delegato (liquidato dal giudice), le imposte di legge e le spese vive per la registrazione e la trascrizione del decreto.

- **Possibilità di Sanatoria Edilizia:** un vantaggio unico e spesso sottovalutato è la possibilità, per l'aggiudicatario, di sanare determinate tipologie di abusi edilizi. La legge, infatti, consente di presentare domanda di condono entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, riaprendo termini altrimenti scaduti e permettendo di regolarizzare immobili che sul libero mercato non sarebbero



commerciabili.

Calcolo imposte nella compravendita di immobili ad uso abitativo

L'applicazione calcola velocemente le imposte dovute nella compravendita di immobili ad uso abitativo. Le imposte indirette che potenzialmente sono applicabili in occasione di una compravendita sono: l'IVA (se il bene è di proprietà di un soggetto IVA), l'Imposta di registro, l'Imposta ipotecaria e catastale.

Clicca qui per approfondire

I rischi da non sottovalutare

- Stato dell'immobile e assenza di garanzia per vizi: l'immobile viene acquistato "a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova". Questa formula, sempre presente negli avvisi di vendita, esclude la garanzia per vizi occulti, come stabilito dall'art. 2922 del Codice Civile. Se dopo l'acquisto emergono problemi non descritti in perizia, l'aggiudicatario non può rivalersi sulla procedura. L'unica, rara, eccezione è l'ipotesi di aliud pro alio, ovvero quando il bene consegnato è radicalmente diverso da quello descritto. Per questo, lo studio della perizia e la visita all'immobile sono passaggi non negoziabili.

- Tempi e complessità della liberazione: se l'immobile è occupato, senza un titolo opponibile (come un contratto di locazione con data certa anteriore al pignoramento), la sua liberazione è gestita dal custode giudiziario (art. 560 c.p.c.). Sebbene le riforme abbiano snellito la procedura, i tempi non sono sempre istantanei e possono allungarsi in presenza di situazioni complesse (es. nuclei familiari con minori o persone con fragilità). L'aggiudicatario deve essere preparato a un'attesa che può incidere sui suoi piani.

- Costi imprevisti e oneri Aggiuntivi: oltre al prezzo di aggiudicazione, è necessario mettere in conto una serie di costi potenziali. I più comuni sono:

- Sanatoria di abusi edilizi: i costi stimati in perizia potrebbero rivelarsi inferiori a quelli reali.

- Debiti condominiali: l'aggiudicatario risponde delle spese condominiali ordinarie e straordinarie per l'anno in corso e per quello precedente alla data del decreto di trasferimento (art. 63 disp. att. c.c.). È fondamentale verificare anche che il regolamento di condominio non preveda clausole che estendano tale responsabilità.

- Spese di ristrutturazione: spesso gli immobili in asta richiedono interventi di manutenzione significativi.

- Opponibilità di contratti di locazione: un rischio da non sottovalutare è l'esistenza di un contratto di locazione con data certa anteriore al pignoramento. Tale contratto, come previsto dall'art. 2923 del Codice Civile, è opponibile all'acquirente, che sarà quindi tenuto a rispettarlo fino alla sua naturale scadenza. L'aggiudicatario acquista in questo caso un immobile "a reddito", ma non potrà disporne liberamente nell'immediato.

In definitiva, l'acquisto all'asta non è una lotteria, ma un'operazione immobiliare che premia la



preparazione. Un'attenta due diligence, un calcolo realistico di tutti i costi accessori e una buona dose di pazienza sono gli ingredienti essenziali per trasformare i rischi in opportunità e concludere un investimento di successo.

Leggi anche i precedenti articoli della rubrica:- Cosa sono le esecuzioni immobiliari: guida per debitori e investitori- Le fasi della procedura esecutiva immobiliare: dal pignoramento alla distribuzione del ricavato- I protagonisti dell'asta immobiliare: ruoli e responsabilità - Come partecipare a un'asta immobiliare- Acquisto di un immobile all'asta: analisi della perizia tecnica