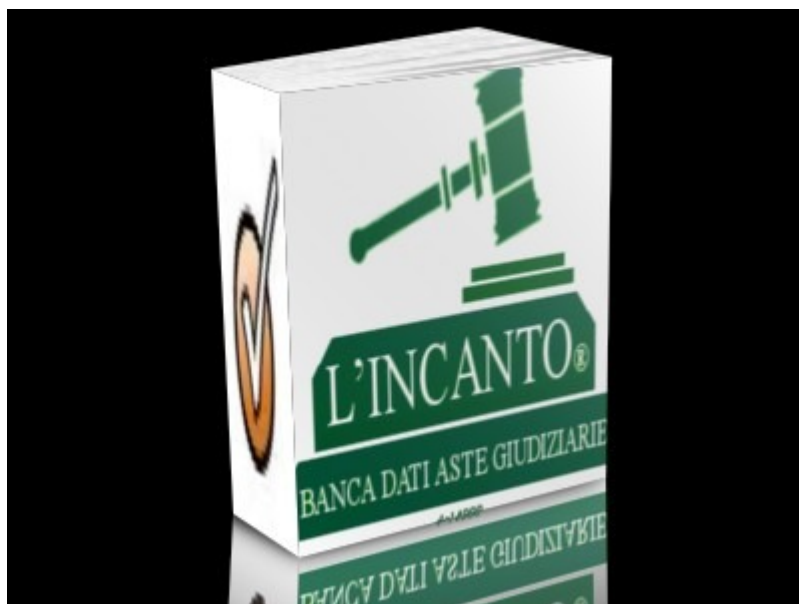


“Le Migliori Strategie per Avere Successo alle Aste Giudiziarie ”

Autore

Alessandro Olleni

Presidente di INCANTO.NET S.p.A.



Pubblica gratis questa guida nel tuo sito !

questa guida può essere liberamente copiata e ripubblicata sul tuo sito web a patto di **NON modificare** in alcun modo i contenuti, il copyright e i link in essa presenti.

Copyright

questa guida e' realizzata da [Alessandro Olleni](#)

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

Introduzione

Le Aste Giudiziarie, uno strano mondo. Fallimento, esecuzione immobiliare, liquidazione concordataria, amministrazione controllata, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, custodia giudiziaria etc. etc. : frasi sentite, a volte incomprese, in parte accantonate da poco più di due anni. Ma di cosa stiamo parlando?

Con il D.Lgs. n. 5/2006 a decorrere dal 16-7-2006 è stata introdotta la riforma del diritto fallimentare che prevede oggi un maggior peso del Curatore fallimentare e del Comitato dei creditori ed una rivisitazione dei poteri del Giudice delegato. La riforma ha introdotto inoltre, innovazioni a favore dei soggetti debitori, infatti è prevista la cosiddetta “**esdebitazione**”, cioè una particolare disciplina che tende a liberare il debitore "che si comporta bene" dai debiti residui nei confronti dei creditori.

Sempre nel 2006 è stata introdotta anche la riforma del processo esecutivo immobiliare con lo scopo di velocizzare le procedure di vendita degli immobili con il sistema dell'asta giudiziaria. Le

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

novità introdotte sono diverse, alcune riguardano il processo vero e proprio, altre riguardano l'espropriazione e la conversione del pignoramento. Importante è la modifica della figura del Custode giudiziario che, tra i suoi diversi compiti, ha il dovere di curare sia l'iter delle visite presso l'immobile oggetto di pignoramento, sia le procedure burocratiche per l'ottenimento del decreto di trasferimento (titolo esecutivo che attesta la proprietà all'aggiudicatario). Interessante è inoltre l'introduzione dell'asta senza incanto che prevede un' offerta scritta con il prezzo che si intende offrire ed il deposito cauzionale del 10% del prezzo offerto, il tutto inserito in una busta chiusa che deve essere depositata presso la cancelleria del tribunale di competenza e che verrà aperta dal Giudice dell'Esecuzione il giorno successivo. E' importante sapere che il Giudice può rifiutare un'offerta che non sia superiore di almeno un quinto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita.

Acquisti – speculazioni - investimenti

Negli ultimi dieci anni **l'interesse** verso il settore delle aste giudiziarie è **aumentato in maniera esponenziale.**

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

Il fenomeno è veramente importante dal punto di vista numerico, e vi sono diverse tipologie di compratori:

- Sono sempre di più le **famiglie** che si avvicinano alle Aste Immobiliari per risparmiare rispetto ad una compravendita tradizionale. Qualche privato partecipa, anche con successo, alle Aste di beni mobili come autovetture, arredamenti etc
- Poi esistono da sempre gli **speculatori** che hanno fatto di acquisti e vendite di beni pignorati la loro attività principale. Le aggiudicazioni sono viste da questi ultimi come una concreta possibilità per migliorare la propria situazione economica.

Spesso però, in questo settore regna l'ignoranza e manca un'adeguata preparazione per affrontare con successo questo genere di gare.

Una cosa è certa: **NON SI PUO' IMPROVVISARSI PROFESSIONISTI**

Spesso si corrono rischi troppo grandi e l'improvvisazione può costare cara.

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

I diversi livelli dei corsi ideati da Alessandro Olleni e tenuti da soggetti altamente specializzati, collaboratori di Incanto.net S.p.A. sono stati progettati con lo scopo di fornire una giusta e corretta conoscenza in materia di Aste Giudiziarie, eliminando false credenze popolari relative ai “circoli chiusi”

Capitolo 1

ACQUISTARE IMMOBILI ALL'ASTA E RIVENDERLI AD UN PREZZO SUPERIORE

L'inizio

Nel lontano 1995 a soli venticinque anni svolgevo con successo la professione di responsabile finanziario presso una grande concessionaria di automobili nella capitale. Il mio ruolo era quello di incrementare la percentuale di finanziato rispetto a tutto il fatturato dell'azienda. Un lavoro che mi consentiva, già allora, di tenere corsi di formazione a centinaia di venditori in modo tale che avessero ben chiare le disposizioni aziendali riguardo i nuovi strumenti finanziari, alcuni dei quali importati dagli Stati Uniti (Buy-back) che avrebbero consentito un notevole incremento del finanziato. Il lavoro mi piaceva moltissimo, mi rendeva libero ed il mio stipendio era molto elevato.

Un giorno incontrai un mio vecchio amico che teneva in mano una lista di un centinaio di appartamenti, box e terreni. Gli chiesi di cosa si trattava e lui mi rispose dicendomi che quella lista

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

conteneva gli immobili che venivano posti all'asta dal Tribunale di Roma.

Questa cosa mi incuriosì molto e volli approfondire. Consultando meglio quella lista mi accorsi che i prezzi di quegli immobili erano notevolmente inferiori ai prezzi di mercato, di conseguenza pensai che avendo la possibilità di acquistarne uno e rivendendolo avrei potuto guadagnare molto di più di quello che guadagnavo con il mio lavoro.

Ebbe così inizio la mia avventura nel campo delle Aste Giudiziarie.

Senza pensarci un attimo mi licenziai ed iniziai a frequentare tutte le mattine il Tribunale di Roma. Inizialmente facevo finta di leggere il giornale ed ascoltavo cosa dicevano gli esperti, quelli che all'epoca facevano parte dei cosiddetti circoli chiusi. Per un anno intero non comprai nulla, non guadagnai nulla, il mio intento era solo quello di apprendere al meglio il vero funzionamento delle Aste Giudiziarie.

Alla fine del 1996, dopo aver investito il 100% del mio tempo all'interno del Tribunale di Roma presso la sezione fallimentare e quella delle esecuzioni immobiliari, decisi di partecipare alla mia prima asta immobiliare: l'immobile scelto era un posto auto

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

coperto di 10 mq situato in un condominio di Via della Giustiniana a Roma.

Ero molto teso e preoccupato per questa mia decisione di partecipare ad un'Asta Giudiziarie e allora decisi di condividere il rischio con un mio amico al 50%.

L'esito della gara fu positivo: ci aggiudicammo il posto auto a prezzo base (circa 5.000.000 di lire) nell'anno 1996.

Ottenuto il decreto di trasferimento il nostro obiettivo era quello di rivendere il bene ad un prezzo superiore al fine di realizzare un utile da reinvestire in operazioni simili.

Dalle indagini di mercato svolte appurammo che il prezzo di mercato era di circa il doppio, cominciammo quindi a pubblicizzare il posto auto sulle riviste specializzate al prezzo di 10.000.000 di lire, esito: **NESSUNA TELEFONATA**. Dopo 5-6 mesi, decidemmo di abbassare il prezzo del 20%.....**NESSUNA TELEFONATA**.

Questo fatto ci aveva scoraggiato molto ma continuammo a pubblicizzare la vendita del posto auto ad un prezzo ribassato ulteriormente... **ANCORA NESSUNA TELEFONATA**.

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

Il tempo scorreva inesorabile ed il nostro posto auto non riuscivamo a venderlo. Non potevamo neanche usarlo in quanto era distante circa 20 km dalle nostre abitazioni.

Nel frattempo cominciai a dubitare della mia decisione di licenziarmi dalla mia attività di responsabile finanziario presa in maniera impulsiva due anni prima.

Per farla breve, il posto auto acquistato all'asta nell'anno 1996 al prezzo base di lire 5.000.000 riuscii a venderlo al prezzo di circa 2.500 euro nell'anno 2004.

Il mio primo affare fatto alle Aste Giudiziarie si rivelò **veramente fallimentare.**

Questa situazione si verifica molto spesso, infatti la maggioranza delle persone che partecipa alle aste immobiliari non ha nessuna esperienza o competenze nel settore e a volte il solo “sentito dire” fa nascere la curiosità e la voglia di provare.

PROPRIO QUELLO CHE E' SUCCESSO A ME.

La maggior parte delle persone non arriva ad aggiudicarsi il bene ed abbandona il settore dopo poco tempo.

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

La difficoltà non sta tanto nel partecipare ad un'asta ma quanto nel comprendere e conoscere in maniera approfondita la relazione peritale, l'ordinanza di vendita, la situazione urbanistica ed il vero valore di mercato del bene.

L'art. 31 della legge 340 del 24 novembre 2000 ha abolito le pubblicazioni dei fogli degli annunci legali (**fal**) delle province. Fino all'anno 2000 tutte le pubblicazioni degli immobili posti all'asta dai vari Tribunali erano riportate come unica forma di pubblicità all'interno di questo periodico settimanale, oltre alla Gazzetta Ufficiale.

Il fal era conosciuto solo da pochi "addetti ai lavori" e veniva venduto, anche in abbonamento, presso pochissime librerie.

La finanziaria che ha abolito questo strumento pubblicitario delle aste immobiliari, ha creato uno sconvolgimento epocale in questo delicato settore, infatti la nuova disposizione riguardava la divulgazione degli immobili, oggetto di procedure esecutive e concorsuali, attraverso la pubblicizzazione su quotidiani locali e nazionali e sui siti internet che possedevano requisiti minimi di navigabilità ed onorabilità degli esponenti aziendali. Con l'avvento del boom immobiliare molti investitori si sono orientati

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

agli acquisti di immobili presso i Tribunali anche usufruendo di preziose informazioni che erano ormai diventate di dominio pubblico ed in pochi anni persino le famiglie hanno acquistato migliaia di appartamenti alle aste giudiziarie, nonostante i dubbi e le preoccupazioni relative ad un acquisto diverso da quello tradizionale.

In alcuni casi sono stati realizzati dei **veri e propri affari**, in altri casi, come il mio personale, si sono rivelati dei veri e propri “**bidoni**” es. appartamenti aggiudicati a prezzo di mercato sui quali gravavano contratti di locazione ultranovennali registrati antecedentemente al pignoramento...

L'IMPORTANZA DELLA TEORIA E DELLA PRATICA

Con l'avvento di internet è molto più semplice trovare tutte le informazioni in materia di Aste Giudiziarie rispetto al 1996, anno in cui, per acquisire le stesse informazioni, ho impiegato personalmente più di un anno recandomi personalmente tutte le mattine presso il Tribunale di Roma.

Un anno di tempo impiegato ed un affare fallimentare significano molte cose: spesso non si è in grado di comprendere tutto il

Ti piace questo ebook?

Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

settore delle Aste leggendo solo informazioni superficiali. Il successo deriva dalla commistione di **teoria e pratica**

LA TEORIA: Cenni in materia di Aste e procedure esecutive

Le **aste giudiziarie** sono uno strumento per attuare la vendita forzata di un bene. La legge prevede che se un privato o una società sono gravati da debiti insoluti, i loro beni possano essere oggetto di vendita forzata. Viene, così, permesso ai creditori di assicurarsi il soddisfacimento del loro avere e all'acquirente di ottenere i diritti sul bene che spettavano a colui che ha subito l'espropriazione. L'espropriazione immobiliare è promossa dai creditori muniti di titolo esecutivo e ha inizio con l'atto di pignoramento che si esegue con la notifica al debitore e successiva trascrizione a cura dell'Ufficiale Giudiziario (ai sensi dell'art. 555c.p.c.) presso l'Agenzia del Territorio (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di un atto sottoscritto dal creditore col quale si indicano (con gli estremi richiesti dal Codice Civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato) i beni e diritti immobiliari che si intendono sottoporre ad esecuzione.

La trascrizione del pignoramento è destinata a rendere operante rispetto ai terzi il vincolo processuale cui i beni sono stati sottoposti, sia per evitare la pendenza di più procedure, sia per assicurare all'aggiudicatario la prevalenza del suo diritto. Con il pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e degli accessori (compresi le pertinenze ed i frutti) senza diritto a compenso. Tuttavia la Legge prevede la possibilità che il G.E., su istanza del creditore pignorante o di un creditore intervenuto, e sentito comunque il debitore, possa nominare custode una persona diversa dalla stesso debitore, essendo obbligatoria la scelta di una persona diversa, allorché l'immobile non sia occupato dalla stesso debitore (art. 559 c.p.c.).

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

La riforma del 2005 ha posto particolare attenzione alle funzioni della figura del *custode* al fine di rendere trasparente e rapida la collocazione del bene sul mercato, impedendo così il protrarsi di atteggiamenti ostruzionistici o in mala fede del debitore rimasto nel possesso del bene pignorato.

Il custode provvede in ogni caso (previa autorizzazione del G.E.) all'amministrazione ed alla gestione dell'immobile pignorato, esercita le azioni previste dalla legge ed occorrenti per conseguirne la disponibilità ed assicura ai terzi la possibilità di visionare l'immobile (inserisce il bene nel circuito delle compravendite immobiliari su un piano di parità rispetto alle trattative tra privati). Aprire le vendite giudiziarie al grande pubblico è stato, infatti, uno dei maggiori obiettivi della riforma delle procedure immobiliari.

Tale facoltà è stata definita in termini di legge con la previsione di cui all'art. 560 co.6: "Il giudice, con l'ordinanza di cui al primo comma, stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi perchè gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita".

A tal fine è necessario prendere un appuntamento col custode, inoltrando una richiesta con i dati del visitatore.

Il disposto dell'art. 529 terzo comma c.c. prevede che l'inosservanza degli obblighi incombenti sul custode ne imponga la sostituzione.

Una delle prime attività che vengono compiute ai fini della vendita forzata dell'immobile è **la determinazione del prezzo base** della vendita stessa.

Ti piace questo ebook?

Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

Il Giudice dell'Esecuzione, avvalendosi del potere discrezionale riconosciutogli dal codice, nomina un esperto affinché provveda a determinare il valore dell'immobile pignorato (stima del bene) ed offra una fedele fotografia della situazione giuridica del medesimo ai sensi dell'art 173-bis disp.att. (istituto modificato dal D.L. 35/2005, conv. in L. 80/2005).

In particolare, ai sensi del nuovo art. 569 c.p.c., il G.E., entro trenta giorni dal deposito della documentazione, nomina un esperto convocandolo avanti a sé affinché, fuori udienza, presti il giuramento.

Ai sensi dell'art. 173-bis disp.att. c.p.c., concluse le operazioni di stima, l'esperto deve redigere una relazione ed inviarne copia (anche per posta elettronica) ai creditori concorrenti e al debitore “*anche se non costituito*” almeno *quarantacinque giorni* prima dell'udienza per l'audizione. A loro volta, i creditori possono depositare note alla relazione, così imponendo la partecipazione dell'esperto all'udienza affinché renda i chiarimenti necessari. Le disposizioni di legge tendono a rendere la valutazione peritale, per quanto possibile, rapida ed aderente alla realtà dei valori di mercato (la valutazione è sottoposta al contraddittorio posticipato dei creditori e dello stesso debitore esecutato, i quali hanno il medesimo interesse – sia pure per ragioni contrapposte – ad ottenere il risultato che il prezzo di vendita sia adeguato al valore effettivo del bene).

In virtù dell'art. 569 c.p.c., le parti hanno facoltà di fare osservazioni circa il tempo e le modalità di vendita, potendo così influenzare le scelte discrezionalmente compiute dal G.E., affinché si ottenga il più elevato ricavo possibile dalla liquidazione forzata.

In assenza di opposizioni o se si raggiunge un accordo, il G.E. ordina di procedersi alla **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 571 c.p.c., assegnando per le offerte un termine non inferiore a 90 giorni e non

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Averne Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

superiore a 120. Con il medesimo provvedimento fissa, per il giorno successivo alla scadenza del termine per le offerte, l'udienza per decidere sull'offerta e per la gara tra più offerenti, ovvero per i provvedimenti da adottare in assenza di offerte.

In presenza di opposizioni, se non si raggiunge l'accordo tra le parti, le stesse sono decise dal Tribunale con sentenza inappellabile.

Il Giudice dell'Esecuzione può scegliere se:

- a. disporre la *vendita in lotti* ovvero in *modo unitario*;
- b. provvedere direttamente alle operazioni di vendita ovvero delegarle ad un professionista;
- c. disporre forme di pubblicità straordinarie oltre a quelle ordinarie.

L'art. 490 c.p.c. prevede che la forma ordinaria di pubblicità dell'avviso di vendita immobiliare sia sempre costituita dall'inserzione pubblicitaria dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione (con cui è disposta la vendita) e della relazione di stima redatta dall'esperto in appositi siti internet, "*almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto*".

Uno degli scopi di questa riforma, è proprio quello di rendere rintracciabili con maggior rapidità e al maggior numero di persone possibili le offerte in corso, permettendo anche la consultazione di tutta la documentazione relativa. La riforma, infatti, persegue modelli di speditezza, flessibilità e trasparenza come evidenziato nella Relazione illustrativa al Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267, (cosiddetta "legge fallimentare"), così come modificata dalla legge 14 maggio 2005, n. 80 in materia di deleghe al Governo per la modifica del codice di procedura civile nonché per la riforma organica della disciplina delle procedure concorsuali.

Ti piace questo ebook?

Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

La nuova normativa, che ha riformato in più punti il codice di procedura civile, ha previsto, ex art. 490 c.p.c., l'obbligo di pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima su **appositi siti internet** almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. Sarà così consentita una partecipazione più ampia alle aste giudiziarie, tradizionalmente riservate ai soli operatori professionali.

Da tali documenti, è possibile trarre informazioni utili per una partecipazione più oculata alla vendita quali la descrizione del bene, le iscrizioni e trascrizioni che gravano sullo stesso, i dati catastali e le eventuali variazioni, la destinazione d'uso del bene ed i possibili abusi riscontrati, l'eventuale stato occupazionale del bene e il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Per quanto concerne la disciplina transitoria, la riforma del processo esecutivo si applica anche ai procedimenti di espropriazione pendenti alla data della sua entrata in vigore (1° marzo 2006), pertanto quando è già stata ordinata la vendita, la stessa è assoggettata alla disciplina precedente.

Le modalità con le quali si possono svolgere tali vendite sono di due tipi: **vendita senza incanto** e **vendita con incanto**.

Per la **vendita senza incanto** (con la riforma del 2005 divenuto un passaggio preliminare e necessario perché si possa poi procedere alla vendita all'incanto), nell'ordinanza ex art. 569 terzo comma c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione deve stabilire il prezzo base e fissare sia un termine (non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi giorni) entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto, sia la data dell'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti.

La vendita senza incanto ha inizio con la pubblicazione dell'avviso di vendita, contenente l'indicazione del debitore, degli estremi previsti nell'art.

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

555 c.p.c. e del valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., data dal Cancelliere.

L'art. 571 c.p.c. stabilisce che le offerte (da presentarsi a pena di inefficacia nel termine fissato con l'ordinanza di vendita) debbono essere depositate in busta chiusa nella cancelleria del Tribunale, da chiunque ne abbia interesse (ad eccezione del debitore e del custode), a mezzo dichiarazione scritta (compilata personalmente o a mezzo di avvocato) in cui sia indicato il prezzo, il tempo, il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

La cauzione per la partecipazione alla vendita senza incanto (in misura non inferiore ad un decimo del prezzo proposto) deve essere versata mediante assegno circolare intestato alla procedura e lo stesso deve essere inserito nella busta contenente l'offerta. Il cancelliere al momento della ricezione delle buste, annota all'esterno il nome di chi materialmente provvede al deposito.

Nell'udienza fissata per l'esame delle offerte, il G.E. (o il professionista delegato) apre le buste alla presenza degli offerenti valuta le offerte sentite le parti e i creditori iscritti non intervenuti.

Il combinato disposto degli artt. 572 e 573 c.p.c. disciplina infatti due distinte ipotesi:

1. se sia stata avanzata una sola offerta;
2. ovvero una pluralità di offerte.

In presenza di un'unica offerta d'acquisto, è necessario ulteriormente distinguere se la stessa supera di almeno un quinto il prezzo base stabilito dal Giudice: **in questo caso, l'offerta "è senz'altro accolta"**.

Ti piace questo ebook?

Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

Qualora invece l'offerta sia compresa tra il prezzo base (se inferiore, infatti, è inefficace) e un quinto, **l'offerta può essere rifiutata ove il creditore precedente manifesti il proprio dissenso ovvero il Giudice ritenga “che vi è seria possibilità di migliore vendita con sistema dell'incanto”**.

Ove siano state presentate più offerte d'acquisto senza incanto, il Giudice deve invitare gli offerenti presenti a una gara sull'offerta più alta (in mancanza di adesioni procede alla vendita al migliore offerente).

Ove la vendita senza incanto, per qualsiasi motivo, non si concluda con l'aggiudicazione, si deve provvedere con la vendita con incanto.

Vendita con incanto

Il primo atto della **vendita con incanto** è l'ordinanza di cui all'art. 576 c.p.c. pubblicata a cura del cancelliere nella quale il G.E. stabilisce (avvalendosi anche di un esperto) le modalità con cui deve svolgersi l'incanto.

Per l'ammissione all'incanto, è necessario aver prestato la cauzione nelle forme dei depositi giudiziari, entro il termine e nella misura (comunque non superiore al decimo del prezzo base d'asta come da riforma del D.L. 35/2005, conv. L. 80/2005) discrezionalmente stabiliti dal G.E. con l'ordinanza di cui all'art. 569 c.p.c..

Ai sensi dell'art. 580 c.p.c. la cauzione normalmente viene restituita al termine dell'incanto all'offerente che non sia risultato aggiudicatario; qualora, invece, l'aggiudicatario si renda inadempiente e/o la persona ammessa all'incanto *“abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo”* la stessa è trattenuta (in tutto o in parte, nella misura di

Ti piace questo ebook?

Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

un decimo) dalla procedura per essere destinata a comporre il ricavato dell'espropriazione, su cui si soddisferanno poi i creditori.

L'incanto vero e proprio consiste in una **pubblica gara**, e quindi in pubblica udienza davanti al Giudice dell'Esecuzione, caratterizzata dalla partecipazione di più soggetti che, tra loro in concorrenza, presentano offerte in aumento. L'ordinanza di vendita dispone il prezzo base dell'incanto, il giorno e l'ora dell'udienza, l'ammontare della cauzione, la misura minima dell'aumento da apportarsi alle singole offerte e il termine entro il quale, quando si dia luogo ad aggiudicazione, il prezzo deve essere versato.

Allorché uno dei soggetti che vi partecipa presenti un'offerta maggiore delle altre, non seguita da un'offerta in rialzo, il Giudice lo designa quale aggiudicatario dell'immobile

Tuttavia essa non è definitiva.

Esaurita la gara e aggiudicato l'immobile al maggior offerente, possono, infatti, essere avanzate, nel **termine perentorio di dieci giorni**, ulteriori offerte di acquisto, ad un prezzo superiore di almeno un quinto rispetto a quello raggiunto nell'incanto (prima un sesto); le offerte devono essere accompagnate da una cauzione pari al doppio di quella prevista per l'incanto (art. 584 c.p.c.).

Il Giudice, a seguito dell'offerta in aumento del quinto, indice una nuova gara, fissando il termine entro il quale possono essere fatte ulteriori offerte con dichiarazione presentata in cancelleria con la stessa cauzione pari al doppio di quella prevista per l'incanto. Alla gara possono partecipare gli offerenti in aumento, l'aggiudicatario e gli offerenti al precedente incanto che abbiano integrato la cauzione fino al doppio nel termine fissato dal Giudice.

Ti piace questo ebook?

Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

Nel caso di mancata partecipazione degli offerenti in aumento alla gara, l'aggiudicazione provvisoria diventa definitiva e, salvo ricorra un documentato e giustificato motivo, gli offerenti in aumento, perdono le cauzioni versate, che rimangono acquisite alla procedura, e l'immobile rimane definitivamente aggiudicato.

Le norme in tema di versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sono state modificate dal D.L. 35/2005, conv. L. 80/2005 in vista del fenomeno, sempre più frequente nella prassi, in cui le somme da versare siano procurate a mezzo di un contratto di finanziamento.

L'art. 585 c.p.c. prevede, infatti, il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura con la costituzione di una garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita. Nel decreto di trasferimento si dovrà fare menzione del contratto di finanziamento ed il Conservatore dei Registri Immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Nelle vendite forzate, difatti, il trasferimento dell'immobile avviene con la liberazione dell'immobile da tutti i vincoli giuridici preesistenti (sorti per la garanzia o l'attuazione della responsabilità patrimoniale del debitore esecutato), e con l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto (**tale ingiunzione costituisce titolo esecutivo per il rilascio**).

Decreto di trasferimento

Ti piace questo ebook?

Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

L'ultimo atto conclusivo della procedura è costituito dal **decreto di trasferimento**, che viene emanato solo dopo il versamento del prezzo.

L'atto costituisce il titolo formale con il quale il Giudice trasferisce all'aggiudicatario la proprietà (o altro diritto reale) del bene immobile, ed è fonte di diritti per il medesimo soggetto.

Se l'aggiudicatario definitivo può essere inadempiente, non versando il prezzo nel termine stabilito. In questo caso il G.E. ne dichiara la decadenza, disponendo un **nuovo incanto**. La "rivendita" avviene in danno dell'aggiudicatario inadempiente, nel senso che se il ricavato finale (unito alla cauzione confiscata) risulta inferiore a quello dell'offerta avanzata nell'incanto precedente dell'aggiudicatario inadempiente, questi ai sensi del secondo comma dell'art. 587c.p.c. "*è tenuto al pagamento della differenza*".

LA PRATICA: ricerca dei beni - organizzazione e conto economico

La prima cosa da fare è la ricerca del bene sulla base delle proprie disponibilità finanziarie. E' bene decidere che tipo di bene acquistare...un bene immobile, un bene mobile registrato, uno stock di merci o un bene immateriale? (i crediti iva e commerciali fanno parte di questa categoria)

Qualcuno sarà orientato verso acquisti immobiliari e qualcun altro verso acquisti di vetture, yacht, stock di merci etc, qualcuno

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

ancora sarà più predisposto verso pure speculazioni finanziarie e quindi si orienterà all'acquisto di crediti.

In tutti i casi è necessario redigere un proprio business plan e riportare i parametri fondamentali che porteranno teoricamente al successo dell'operazione.

La ricerca e la scelta: come effettuare la ricerca del bene? Vi sono 2 alternative, la prima è consultare tutti i siti internet ufficiali ed effettuare la ricerca attraverso i relativi form inserendo i parametri di prezzo, tipologia e localizzazione geografica; l'altra alternativa è loggarsi al sito www.incantonline.it ed inserire la parola chiave di ciò che si intende ricercare.

E' importante eseguire la ricerca anche sulla base del tempo massimo che si intende impiegare per la rivendita del bene: es. se decidiamo di investire in un terreno edificabile al fine di costruire per poi rivendere il tempo di realizzazione potrebbe essere molto lungo. Al contrario il tempo di realizzo x l'acquisto e la rivendita di un bene mobile registrato es. autovettura può essere ridotto anche a 7 giorni.

Un parametro da non sottovalutare per la ricerca è l'aspetto fiscale es. se compro un appartamento oggi a 100, lo rivendo tra 5

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

mesi a 120, non avrò guadagnato 20 netti, infatti dovrò decurtare dal guadagno l'imposta sulla plusvalenza.

La ricerca del bene è estremamente soggettiva e dipende dalle nostre aspettative. Se decidiamo di comprare per noi stessi, i beni che andremo a selezionare dovranno essere necessariamente diversi da quelli che selezioneremmo nel caso in cui il nostro acquisto deve essere finalizzato alla rivendita del bene.

Ma quali criteri bisogna adottare per la selezione dei beni posti all'asta? All'interno della banca dati di www.incantonline.it sono presenti oltre 30000 beni costantemente aggiornati e corredati di tutte le documentazioni necessarie per poter, in brevissimo tempo, eseguire una scrematura sulla base di molti criteri es. prezzo base, tipologia mobiliare o immobiliare, localizzazione geografica, ribassi per diserzione d'asta etc.

Se decidiamo di partecipare ad un'asta è fondamentale capire il motivo. Se il motivo è la speculazione immobiliare il primo parametro da tenere in considerazione è il prezzo base. Se però il prezzo base è eccessivamente basso, ci saranno ottime probabilità che il prezzo di aggiudicazione sia notevolmente maggiore rispetto al prezzo base in quanto molte persone sono allettate dal **PRESUNTO AFFARE**.

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

In questo caso è bene partecipare, ma le possibilità di aggiudicarsi l'immobile ad un prezzo che consenta la realizzazione di un discreto utile successivamente alla rivendita dello stesso, sono pari al 2%.

Al contrario, se partecipiamo all'asta di un appartamento il cui prezzo base è inferiore rispetto al prezzo di mercato solo del 25%, ci saranno buone probabilità che l'aggiudicazione avvenga proprio a prezzo base.

E' importante stabilire con largo anticipo la zona in cui si intende investire ed a tale proposito il mio consiglio è quello di eliminare dalla vostra testa le zone che piacciono a voi. Mi è capitato spesso di consigliare a molti miei clienti di partecipare all'asta di alcuni appartamenti non ubicati nelle loro zone preferite o che meglio conoscevano e mi dicevano che non andavano bene per un motivo o per un altro. In realtà scatta un meccanismo psicologico che esalta una idiosincrasia verso particolari situazioni o persone diverse da se stessi. Ad esempio un individuo che è nato e cresciuto nel quartiere Parioli di Roma non acquisterà mai un appartamento alla magliana; ciò succede

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

perché, in genere, si evita ciò che non si conosce. **Niente di più sbagliato.**

Se si intende fare un investimento speculativo è necessario immedesimarsi in colui che deve acquistare il vostro bene. Quel “colui” spesso è diverso da voi e ha gusti, costumi ed abitudini diverse. Il mio consiglio, quindi, è quello di fare un’analisi approfondita di ogni zona al fine di sceglierne una, basandosi su dati statistici di mercato, di richiesta, di disponibilità finanziarie dei potenziali acquirenti. Scegliere la zona in base ai propri gusti o conoscenze, secondo me, rappresenta un errore ed un limite.

La lettura dei documenti

La perizia: Di fondamentale importanza è lo studio della relazione peritale. Il Giudice della procedura nomina un cosiddetto “CTU” (consulente tecnico d’ufficio) che, in genere è un Architetto o un Ingegnere che ha il compito di redigere una perizia estimativa del bene seguendo i quesiti che pone il Giudice. I quesiti più importanti riguardano la situazione urbanistica e catastale, lo stato interno dell’immobile, se sullo stesso gravano dei vizi, vincoli o gravami, se l’immobile è stato oggetto di abuso edilizio (vi ricordo che in questo caso è

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

possibile, entro 120 giorni, richiedere la concessione in sanatoria – costi e termini devono essere indicati nella perizia), se l’immobile è libero o occupato (se l’immobile è occupato in forza di un contratto di locazione registrato antecedentemente al pignoramento, sarà necessario attendere la scadenza del contratto – in caso contrario, il contratto sarà inopponibile alla procedura).

Spesso capita di leggere alcune perizie redatte molti anni fa, di conseguenza potrebbero riportare dati non più attuali, è opportuno quindi, in questo caso, contattare il Custode Giudiziario o il Curatore, in caso di procedura concorsuale, al fine di richiedere l’eventuale integrazione della relazione oppure richiedere la visita interna dell’immobile.

Ricordate sempre che l’immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche urbanistico), pertanto è bene fare delle visure private al fine di avere le idee chiare e non incorrere in brutte sorprese dopo l’eventuale aggiudicazione.

L’ordinanza di vendita: Anche questo documento è importantissimo, infatti tutte le disposizioni del Giudice relativamente alle modalità della vendita sono riportate all’interno di esso. Leggendo l’ordinanza si potrà conoscere se l’asta verrà effettuata con o senza incanto, a quanto deve

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

ammontare il deposito cauzionale, se è necessario versare un anticipo delle spese, entro quanti giorni può essere versato il saldo prezzo e relative modalità. Sempre all'interno dell'ordinanza di vendita saranno descritte le modalità per la redazione dell'istanza di partecipazione, il luogo ove la stessa deve essere depositata e l'intestazione dell'assegno circolare a titolo di cauzione o anticipo spese.

Ci sarebbe molto altro da dire ma i punti salienti li ho individuati e descritti al fine di consigliarvi uno studio approfondito finalizzato ad un'analisi dettagliata dell'operazione.

La valutazione del perito e l'ordinanza di vendita quindi, rappresentano i documenti ufficiali dell'immobile. Se si è alle prime armi è bene eliminare dalla propria sfera di azione gli immobili che si presentano con problemi urbanistici o con contratti di locazione, anche non registrati, in quanto il post aggiudicazione potrebbe essere particolarmente lungo e quindi svantaggioso.

Un immobile occupato dal debitore invece, rappresenta una buona opportunità in quanto è considerato libero dalla procedura. In questo caso non è necessario fare una causa di sfratto in quanto, al momento in cui avremo in mano il documento che

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

attesta la nostra proprietà dell'immobile aggiudicato (decreto di trasferimento) riusciremo in breve tempo anche ad ottenere il possesso del bene. I metodi per ottenere il possesso sono diversi. Consiglio sempre di interloquire con il debitore con molta delicatezza – ricordiamoci che era il proprietario del bene e potrebbe essere affezionato allo stesso – E' bene creare empatia con al fine di ottenere il rilascio dell'immobile in breve tempo, è opportuno però concedere all'esecutato il tempo necessario affinché riesca a traslocare con serenità. In caso di opposizione si deve necessariamente agire attraverso la richiesta di intervento dell'ufficiale giudiziario.

Le speculazioni sulle vetture all'asta

Se decidiamo di puntare sui beni mobili registrati, in particolare sugli autoveicoli, dobbiamo essere consapevoli che in questo settore sono presenti alcuni pro ed alcuni contro.

La convenienza: è pacifico che il tempo di rivendita di un'autovettura è sicuramente inferiore al tempo di rivendita di un immobile. E' altresì indubbio che le imposte dovute sia in fase di acquisto che in fase di rivendita siano notevolmente inferiori. Sapete, ad esempio, quanto costa il passaggio di proprietà di una

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

Porsche 997 con 385 cavalli? Bene, la risposta è 1.266 euro. In pochi sanno però che il passaggio di proprietà per la stessa vettura con iva esposta acquistata all'asta ammonta a soli **euro 380**. Cosa vuol dire questo? Vuol dire che la preparazione in ogni materia consente di avere una marcia in più rispetto agli altri. A parità di offerta pianificata colui che “conosce”, in questo caso, avrà una disponibilità di ben 886 rispetto a chi non “conosce”.

Puntare sulle auto può dare moltissime soddisfazioni, io personalmente, dal 1999, ho cambiato circa 30 veicoli di prestigio (Porsche Carrera, Porsche Cayenne, Jaguar XKR, varie Bmw 330 e 335, Mercedes ML, Range Rover etc. etc.), la maggior parte dei quali acquistati presso fallimenti o procedure esecutive, su nessuno dei quali ho mai perso un centesimo rispetto al prezzo di acquisto. Ho scelto le vetture in base non ai miei gusti, ma sempre in base alla loro futura rivendibilità, al loro prezzo di probabile aggiudicazione, allo stato d'uso che non necessariamente deve essere perfetto. Insomma, la scelta del bene, anche in questo caso deve essere ponderata e mai superficiale. La mia scelta è stata quella di pormi l'obiettivo di possedere un'auto e di non perdere denaro in fase di rivendita. La mia decisione è sempre stata quella di non fare speculazioni

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

ma quella di usare l'auto per 4-5 mesi (il tempo giusto per non rischiare una elevata svalutazione)

I rischi: la svalutazione

E' proprio la svalutazione il peggior rischio che si deve affrontare se si vuole investire in questo settore. Un bene immobile può svalutarsi temporaneamente ma il suo valore si allinea con i valori medi immobiliari della zona...non arriverà mai a zero! Statisticamente, prendendo Keines come punto di riferimento, il valore di un immobile parametrato all'economia mondiale, nell'arco di 30 anni, tenderà ad aumentare in maniera certa. Se il trend fosse negativo in un tempo così lungo ci sarebbe regresso e non progresso. Se invece ci riferiamo ad una autovettura, il discorso cambia totalmente!

La vita media di un veicolo è di 10 -12 anni, di conseguenza la curva di obsolescenza sarà inesorabilmente negativa in proporzione allo scorrere del tempo.

E' quindi fondamentale rivendere il bene il più presto possibile. E' sufficiente analizzare i dati riportati sul libricino professionale "eurotax" per conoscere la svalutazione media di un veicolo. In fase di acquisto è bene far riferimento all'eurotax di colore blu ed

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

in fase di rivendita si può prendere spunto dall'eurotax di colore giallo o la rivista "quattroruote".

E gli accessori del veicolo? Vengono presi in considerazione dai potenziali acquirenti? Certamente, ma alcuni potrebbero influire negativamente es. minigonne, alettoni o colori particolari.

Lo stato d'uso: Degna di essere menzionata secondo me è la richiesta di una perizia di un esperto. Se non si è più che preparati in questo settore, si rischia molto di più rispetto al settore immobiliare di prendere all'asta la cosiddetta "fregatura"

In molti casi, le vetture acquistate all'asta presso i Tribunali o presso gli istituti delegati non vengono messe in moto ed in ogni caso vengono vendute nello stato di fatto e di diritto il cui si trovano. Vuol dire che vengono vendute con la formula "visto e piaciuto" SENZA NESSUNA GARANZIA.

A volte il chilometraggio riportato nella pubblicazione è errato e spesso è omesso il fatto che la vettura abbia subito incidenti.

Come si fa ad ovviare a questi problemi?

A volte l'affare è solo presunto...ci si accorge in seguito all'aggiudicazione che i costi di ripristino fanno notevolmente lievitare il prezzo finale ed il tempo di rivendita, con il risultato

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

che il margine di guadagno si assottiglia a tal punto da divenire anche negativo in breve tempo.

E' bene portare sempre con voi il vostro meccanico e il vostro carrozziere di fiducia. L'unico problema è che le aste si svolgono in tutte le province d'Italia e se si sceglie una vettura che viene posta all'asta a Varese ed abitiamo a Palermo il costo di 2 esperti ammonterebbe ad una cifra pari al presunto margine di guadagno che avreste solo in caso di aggiudicazione e di rivendita successiva a prezzo di mercato...e allora cosa fare?

Si può richiedere alla organizzazione di Incanto.net s.p.a., al costo di 70 euro, una perizia sul bene redatta da nostro collaboratore iscritto all'albo regolato dall'ISVAP (si tratta di un perito delle assicurazioni). La perizia vi sarà recapitata entro 24 ore. In questo modo si può disporre di uno strumento professionale in grado di variare sostanzialmente in positivo o in negativo il proprio budget destinato all'operazione di acquisto. ([leggi di piu'...>>](#))

E' interessante sapere inoltre che vi è la possibilità di delegare la nostra società per essere rappresentati alle aste di beni mobili ed

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

immobili in tutte le province italiane al costo irrisorio di 72 euro.
([leggi di piu'...>>](#))

Vi faccio un esempio: All'interno della banca dati individuate una vettura che vi interessa acquistare, cliccate quindi sulla relativa scheda e scoprite che l'asta viene tenuta con incanto (verbale) a 700 km di distanza rispetto alla città in cui abitate. Vi chiederete allora quante risorse finanziarie dovrete impiegare per partecipare all'asta, senza considerare il tempo per effettuare l'operazione.

A questo punto vi sono diverse alternative: la prima è partecipare di persona all'asta, impiegare 2 giorni del proprio tempo e destinare all'operazione circa 400 euro (tra viaggio, vitto, alloggio etc.) senza avere nessuna garanzia di aggiudicazione; la seconda alternativa è quella di delegare Incanto.net s.p.a che vi rappresenterà attraverso un nostro collaboratore (perito delle assicurazioni) al costo di soli 72 euro.

In caso di aggiudicazione potrete ordinare addirittura la consegna a domicilio dell'auto con tanto di garanzia.

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

Il concetto, che in questo capitolo, ti ho voluto trasmettere, è che per avere successo nelle aste giudiziarie, bisogna avere la **giusta preparazione teorica e pratica**, possedere i **giusti mezzi** e conoscere le **migliori strategie**.

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

Capitolo 2

COME ACQUISTARE ALL'ASTA SENZA SOLDI

Le associazioni in partecipazione

Questa guida deve illustrare a tutti coloro che ne hanno interesse le strategie per avere successo alle Aste Giudiziarie. Non tutti hanno le disponibilità finanziarie per iniziare un'attività di compra-vendita alle Aste Giudiziarie.

La maggior parte dei lettori, infatti, avrà probabilmente piccole somme di denaro da destinare a questo settore che non consentono l'acquisto di immobili alle aste.

A questo punto si potrebbe provare con la partecipazione all'asta di una vettura il cui costo è esiguo rispetto ad un appartamento.

L'alternativa è quella di **unire i capitali** e destinarli ad operazioni immobiliari.

Se più persone uniscono i propri capitali ed hanno un obiettivo comune, si può raggiungere lo scopo sociale e partecipare anche alle Aste immobiliari.

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

Per far sì che questo obiettivo si raggiunga, è necessario creare un gruppo d'investimento attraverso la cosiddetta “Associazione in partecipazione”

L'associazione in partecipazione, disciplinata dagli artt. 2549-2554 del codice civile, è un contratto con il quale un soggetto (detto associante) attribuisce ad un altro soggetto (detto associato) la partecipazione agli utili dell'impresa o di uno o più affari, verso il corrispettivo di un determinato apporto che può consistere anche in una prestazione di lavoro.

L'associante rimane, dunque, titolare dell'impresa, e come tale è l'unico soggetto a cui siano riferibili i rapporti giuridici (debiti – crediti) nei confronti dei terzi, mentre nei rapporti interni (tra associante ed associato), in linea di principio e salvo patto contrario, l'associato si assume il rischio di impresa.

In buona sostanza quest'ultimo partecipa, di regola, tanto alle perdite quanto agli utili, sebbene le perdite non possano superare

il suo apporto (art. 2553 c.c.).

Inoltre, sempre fatto salvo il patto contrario, l'associante non può attribuire partecipazioni per la stessa impresa (o per lo stesso affare) ad altre persone senza il consenso del precedente associato (art. 2550 c.c.).

Tale disposizione si giustifica con l'esigenza di tutela dell'associato, in quanto una nuova partecipazione potrebbe determinare una riduzione degli utili a lui spettanti.

Sempre in tale ottica può essere previsto, convenzionalmente, il potere di controllo, sulla gestione dell'impresa o sullo svolgimento dell'affare per cui l'associazione è stata contratta, da parte dell'associato (2° comma dell'art. 2552 c.c.).

A quest'ultimo, in ogni caso, è attribuito il diritto (3° comma dell'art. 2552 c.c.) al rendiconto annuale, ovvero al rendiconto finale sull'affare compiuto.

Per evitare fenomeni elusivi, la tradizionale disciplina codicistica è stata integrata dall'art. 86 (2° comma) del D.Lgs. 276/2003,

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

secondo il quale il contratto di associazione in partecipazione è invalido quando manchino un'effettiva partecipazione ed adeguate erogazioni a chi lavora.

In tali casi, il lavoratore ha diritto ai trattamenti contributivi, economici e normativi stabiliti dalla legge e dai contratti collettivi per il lavoro subordinato svolto nella posizione corrispondente del medesimo settore di attività, a meno che il datore di lavoro, o committente, o altrimenti utilizzatore non provi che la prestazione rientra in una delle tipologie di lavoro disciplinate dal D.Lgs. 276/2003 ovvero in un contratto di lavoro subordinato speciale o con particolare disciplina, o in un contratto nominato di lavoro autonomo, o in altro contratto espressamente previsto nell'ordinamento.

E' importante quindi sapere che, in questo caso come in tutti gli altri, è necessario seguire le disposizioni della legge e non improvvisare una raccolta di denaro senza le opportune autorizzazioni.

INCANTO.NET S.p.A. ha iniziato diverse operazioni di investimenti immobiliari in qualità di associante. Per chi fosse interessato ad aderire: info@incantonline.it

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Averne Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

La società

Un'alternativa all'associazione in partecipazione è la costituzione di una vera e propria società di capitali il cui oggetto sociale è la compra-vendita di immobili.

Attorno a questa alternativa ruotano moltissime linee di pensiero positive o negative. Il mio parere personale è che si tratta della migliore soluzione attualmente disponibile a patto che i capitali vengano versati in fase di costituzione e che l'amministratore goda della stima e soprattutto della fiducia di tutti i soci.

Il rischio di impresa è molto esiguo in quanto il denaro viene tramutato in beni immobili. Come già specificato all'inizio di questo ebook, è necessario valutare le imposte e gli oneri finanziari in base al tempo di rivendita e quindi di "liquidizzazione".

La società si può chiudere immediatamente e ci si può dividere gli utili oppure gli stessi possono essere reinvestiti in operazioni simili.

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

Queste due alternative sono valide e già ampiamente sperimentate ma vi consiglio vivamente di rivolgervi ad un commercialista esperto per farvi assistere nelle fasi iniziali.

La nostra organizzazione può offrire un supporto consulenziale, sia dal punto di vista legale che fiscale, per iniziare questo tipo di attività. Per informazioni: info@incantonline.it

Conclusioni

Abbiamo analizzato diverse cose più o meno importanti. Sicuramente ora conosci meglio l'argomento. Se vuoi avere Successo alle Aste, ti consiglio di valutare attentamente le situazioni descritte e di aumentare la tua preparazione attraverso lo studio approfondito della legge, della riforma del processo esecutivo, della riforma fallimentare.

Ricordati però, che il successo non è facile da raggiungere.

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Averne Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

Non improvvisate e non credete a coloro che vi dicono che hanno fatto o fanno continuamente affari d'oro alle Aste

Se deciderete di iniziare ad operare seriamente nelle aste giudiziarie **vi consiglio** di farti affiancare, inizialmente, da una persona esperta. Dopo qualche mese riuscirete a imparare tante cose e gestirete al meglio la vostra nuova attività

Se decidete di rivolgerti ad un consulente: **SCEGLIETE QUELLO GIUSTO!** Di seguito trovate una sorta di breve vademecum:

1. Chiedete nome e cognome (è bene farsi la copia del documento di identità);
2. Se si tratta di una società, chiedete la ragione sociale e la forma societaria. La forma più semplice ed economica per operare è la ditta individuale (diffidate di chi la spaccia per società). La costituzione di una ditta individuale è gratis ed è equiparabile alla persona fisica che la rappresenta;
3. Controllate l'esistenza della società attraverso una semplice visura camerale completa online (il costo è basso);

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

4. Controllate bene la data di costituzione della società (si può capire se il rappresentante legale ha esperienza nel settore);
5. Fate una ricerca su google inserendo quale parola chiave il nome della società o del soggetto che deve rappresentarvi e controllate quante pagine web sono presenti a riguardo (se risultano pochi link l'esperienza è poca). Controllate inoltre se sono presenti forum che parlano in maniera positiva o negativa;
6. Se vi indicano un sito web da consultare, è sufficiente controllare il proprietario del dominio e la data di registrazione attraverso il sito www.whois.net (la data è molto importante per capire quanta esperienza ha maturato il soggetto);
7. Controllate se sul sito internet è riportata la sede dell'ufficio;
8. Recatevi presso l'ufficio del consulente e cercate di capire da quanto tempo lo stesso risiede presso quella sede e se l'ufficio è in suo totale uso esclusivo oppure vi occupa una o più stanze (il multiofficio è la soluzione più veloce ed economica per ottenere un ufficio già arredato, con segreteria inclusa e con una buona immagine che maschera l'utilizzo di una sola stanza). In questo caso diffidate di coloro che dicono di avere anni di esperienza. Dopo anni di esperienza nel campo delle aste giudiziarie, forse un ufficio si riesce anche ad acquistare;

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

9. Se vi chiedono il conferimento del mandato, prima di firmarlo, fatelo sempre leggere al vostro avvocato in quanto potrebbero essere presenti clausole subdole e vessatorie, penali o rimborsi spese;
10. Diffidate sempre di coloro che chiedono danaro anticipato;
11. Diffidate di coloro che chiedono un rimborso spese in caso di non aggiudicazione. A volte capita di imbattersi in qualcuno che “sopravvive” proprio con i rimborsi spese. Nel caso di trasferta presso il Tribunale di un'altra città è giusto rimborsare le spese sostenute per il viaggio e l'eventuale alloggio, è necessario però che la cifra richiesta non sia eccessiva;
12. Diffidate di coloro che dicono di conoscere i Giudici, i Curatori Fallimentari o i Custodi giudiziari e che grazie alle loro conoscenze si hanno maggiori possibilità di aggiudicazione dell'immobile rispetto a tutti gli altri;
13. Diffidate di coloro che dicono che le aste sono pilotate;
14. Fatevi sempre dare dal consulente il numero di telefono ed il nominativo del Custode Giudiziario delegato alla vendita dell'immobile di vostro interesse;
15. Fatevi stampare la perizia e l'ordinanza di vendita;
16. Diffidate di chi non vuole darvi le informazioni al punto 14 e

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

15;

17. Controllate sempre se il consulente che vi richiede la provvigione in caso di aggiudicazione ha il titolo per farlo. (deve essere iscritto al ruolo di agenti di affari in mediazione – sez. mandatarî a titolo oneroso, deve essere un avvocato iscritto all'albo oppure deve essere il rappresentante legale della società all'interno del cui statuto deve essere evidenziata chiaramente la possibilità di richiesta di parcella a titolo di consulenza);

18. Se il consulente non ha il titolo per chiedere una provvigione od una parcella diffidate della sua professionalità;

19. Diffidate seriamente di coloro che tendono a muovere “turbative d'asta” L'art. 353 del codice penale dispone che “Chiunque, con violenza o minaccia, o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisce o turba la gara nei pubblici incanti o nelle licitazioni private per conto di pubbliche Amministrazioni, ovvero ne allontana gli offerenti, è punito con la reclusione fino a due anni;

20. Diffidate del consulente che non dispone di un c/c bancario.

Il successo nel mondo delle aste è dovuto a due fattori, da una conoscenza teorica della materia, e da una conoscenza dei

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

meccanismi pratici della aste giudiziarie. La conoscenza teorica può essere appresa da qualsiasi libro legale che parli della procedura esecutiva e fallimentare e può essere trasmessa da qualsiasi persona competente nel campo legale. **Ciò che è difficile conoscere sono sia le strategie che i segreti pratici di un' asta giudiziaria**, ossia quelle tecniche che non troverete in nessun libro giuridico, ma che si acquisiscono dopo anni di esperienza, dopo avere partecipato a molte aste di ogni genere. **Quello che ho voluto trasferirti è una linea modello da seguire.** Un modello di successo, il mio personale successo.

Ho iniziato questa attività 15 anni fa, facendo il primo acquisto immobiliare che poi si rivelò un “bidone”. Nell’arco degli anni ho visto tanti cambiamenti, tante persone arrestate, tanti truffatori portati via in manette, tante persone oneste che hanno fatto buoni affari ed altrettante persone che sono diventate ricche o benestanti grazie alle Aste Giudiziarie.

Ho partecipato a centinaia di aste di tutti i tipi per conto delle mie società e per conto dei miei clienti, alcune andate bene altre andate male, altre sbagliate completamente (come la prima). Oggi però sono soddisfatto di me stesso perché con tanta caparbia e

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

spirito di sacrificio volto ad aumentare costantemente la mia preparazione, mi ritengo una persona onesta che senza cedere a nessun compromesso, si ritrova a 41 anni a dirigere con successo una società per azioni con 2000 collaboratori sparsi in tutta Italia. Non vi elenco tutti gli acquisti che ho fatto io personalmente ma se li volete conoscere contattatemi pure...

Gli ultimi 2 sono questi:

Il 7 ottobre 2010 mi sono aggiudicato una Villa al Mare (vicino Roma) di 200 mq interni + 200 mq di giardino al prezzo di euro 159.700 (il valore è di circa 400.000 euro)

Il 10 marzo 2011 ho partecipato per conto della società di cui sono Presidente all'asta di un'autorimessa di 150 mq e l'aggiudicazione è avvenuta al prezzo base di 30.000 euro (il valore è di circa 100.000 euro)

Sono felice se questo ebook ti ha trasmesso dei consigli che a me sono costati anni di lavoro e molte risorse finanziarie. Questi consigli sono una buona base di partenza per raggiungere il successo economico.

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

Purtroppo non tutto è spiegato in questa guida ma se ti interessa approfondire gli argomenti puoi telefonare a studio al n. 06.3219451 e chiedere di me. Sarò lieto di parlare con te e di chiarirti ogni tuo dubbio.

Con molta cordialità

Alessandro Olleni

<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie
ed avere Successo clicca sul link in basso

<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

Partecipa ai Nostri Corsi!
Per maggiori informazioni contatta i numeri:
06.3219451 – 06.32540308

Ti piace questo ebook?
Se vuoi Scoprire Tutto Sulle Aste giudiziarie ed Avere Successo
Partecipa ai Nostri Corsi per maggiori informazioni clicca qui:
<http://www.incantonline.it/corso-aste-giudiziarie/>

Questo libro non può essere riprodotto con alcun mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'Autore e dell'Editore e ne è vietata la modifica, anche parziale. Tutti i nomi di prodotti o aziende citati nel testo sono marchi registrati appartenenti alle rispettive società e sono usati a scopo editoriale e a beneficio delle relative società. **ATTENZIONE: partecipare alle Aste Giudiziarie potrebbe essere rischioso. Le strategie riportate in questo libro sono frutto di anni di studi e specializzazioni, ma non è garantito il raggiungimento dei medesimi risultati economici. I risultati ottenuti dall'autore non forniscono alcun tipo di garanzia per i risultati futuri. Il lettore si assume piena responsabilità delle proprie scelte economiche e finanziarie, consapevole dei rischi connessi a qualsiasi forma di investimento. I casi di studio e gli esempi contenuti nel testo sono frutto di notizie e opinioni che possono essere modificate in qualsiasi momento senza preavviso e non costituiscono sollecitazione al pubblico risparmio o all'acquisto o alla vendita di beni mobili od immobili e. L'unico scopo è di fornire elementi di studio sull'andamento del mercato delle Aste Giudiziarie, pertanto non possono essere considerate come previsioni certe e non mettono al riparo dal rischio insito nelle operazioni di acquisto alle Aste Giudiziarie. L'Autore e l'Editore declinano ogni responsabilità su eventuali inesattezze dei dati riportati, danni, perdite economiche, danni diretti o indiretti derivanti dall'uso o dalla divulgazione delle informazioni contenute in questo libro.**
