



## INDICE GENERALE

---

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

### SEZIONE 1

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

1.1. Introduzione sui <i>non-performing loans</i> e sul procedimento esecutivo .....	» 3
Focus 1A: cosa può essere ipotecato e quindi pignorato per essere venduto all'asta .....	» 10
1.2. L'acquisto prima dell'asta .....	» 12
Focus 1B: "purgazione" dell'ipoteca .....	» 17
1.3. Le aste giudiziarie – cenni introduttivi .....	» 19
Focus 1D: panoramica delle principali normative relative alle esecuzioni immobiliari .....	» 22
Focus 1E: le ultime modifiche normative: L. n. 162/2014, L. n. 132/2015 e L. n. 119/2016 .....	» 28

### SEZIONE 2

#### VALUTAZIONE, INDAGINI E SUCCESSIVA DECISIONE DI ACQUISTO DEL BENE

2.1. La valutazione di un bene subastato .....	» 41
Focus 2A: tabella delle categorie catastali attualmente in vigore .....	» 50
2.2. Stima dei costi ed analisi di convenienza alla partecipazione .....	» 53
2.3. La <i>due diligence</i> per l'acquisto di un immobile subastato ...	» 59
Focus 2B: le indagini su censi, livelli ed usi civici anche a seguito del nuovo 173- <i>bis</i> disp. att. c.p.c. (a cura dell'Avv. Chiara Garzia) .....	» 70

### SEZIONE 3

#### LA PARTECIPAZIONE ALLE ASTE

3.1. Principali attori .....	» 83
------------------------------	------

3.2. Chi può partecipare e come alle aste immobiliari .....	»	87
Focus 3A: partecipazione di terzi tramite procura .....	»	92
3.3. Vendita con e senza incanto .....	»	93
3.4. L'istanza di assegnazione dell'immobile .....	»	100

#### SEZIONE 4

##### IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

4.1. Saldo del residuo prezzo, rateizzazione e tassazione .....	»	105
4.2. Il finanziamento in asta (mutuo ipotecario) e gli accordi ABI .....	»	112
4.3. Attività successive al saldo prezzo ed al trasferimento di proprietà .....	»	119
Focus 4A: il decreto di trasferimento .....	»	128
4.4. Alcuni consigli per la commercializzazione degli immobili acquistati in asta .....	»	129

#### SEZIONE 5

##### SCHEDE DI APPROFONDIMENTO

5.1. Consulenze professionali specializzate: le figure di riferi- mento .....	»	141
5.2. Dove reperire le informazioni sulle aste .....	»	145
5.3. Elenco degli Istituti di Vendite Giudiziarie (I.V.G.) .....	»	150
5.4. Analisi di mercato, valori O.M.I. e prezzi richiesti .....	»	155
5.5. Le indagini minime che dovrebbero essere sviluppate in una perizia di stima .....	»	158
5.6. Considerazioni sulle aste immobiliari telematiche anche a seguito del nuovo regolamento attuativo (D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015) e della L. n. 119/2016 .....	»	163
5.7. Nuova "legge fallimentare" e fase della liquidazione dei beni (a cura dell'Avv. Giuseppina Ivone) .....	»	171
5.8. Aste giudiziarie e condominio .....	»	175
5.9. Infruttuosità della procedura esecutiva immobiliare <i>ex art.</i> 164- <i>bis</i> disp. att. c.p.c. (a cura di Stefano Santin) .....	»	183

#### SEZIONE 6

##### ULTERIORI MATERIALI UTILI

6.1. "F.A.Q. – Frequently Asked Questions" .....	»	191
6.2. Glossario tecnico-giuridico delle esecuzioni immobiliari.....	»	197
6.3. Alcune proposte per efficientare il mercato delle esecuzioni	»	226
6.4. Una nuova realtà si è affacciata trasversalmente nel settore, l'Associazione T.S.E.I. (T6) .....	»	234

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

7.1. Modello di offerta per vendita senza incanto (Persona Fisica) .....	»	239
7.2. Modello di offerta per vendita senza incanto (Persona Giuridica) .....	»	242
7.3. Modulo richiesta agevolazioni prima casa .....	»	244
7.4. Dichiarazione Prezzo-Valore per determinazione base imponibile .....	»	247
7.5. Dichiarazione di acquisto di bene personale .....	»	249
7.6. Verbale di consegna immobile .....	»	251
7.7. Istanza di restituzione somme .....	»	253
7.8. Modello di decreto di trasferimento .....	»	254
<b>CONCLUSIONI</b> .....	»	259
<b>RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI ED APPROFONDIMENTI</b> .....	»	261
<b>RINGRAZIAMENTI</b> .....	»	267
<b>BREVE NOTA SULL'AUTORE E SUI <i>CONTRIBUTORS</i></b> .....	»	269

