

Le diverse tipologie di asta immobiliare

Pubblicato: Giovedì 5 Giugno 2025



Le **aste immobiliari** rappresentano una modalità alternativa molto interessante per acquistare un immobile. Basandosi queste sulla vendita forzata di una proprietà per risolvere una situazione di insolvenza, offrono generalmente, infatti, un **prezzo sensibilmente più basso** rispetto al reale valore di mercato o a quello di un immobile della medesima categoria.

Per comprare **case e immobili all'asta**, tuttavia, è indispensabile conoscerne le **diverse tipologie**, con caratteristiche, regole e modalità operative specifiche. Solo in questo modo è possibile partecipare con consapevolezza e scegliere la soluzione più adatta alle proprie esigenze. Vediamole quindi insieme.

Asta immobiliare con incanto

L'**asta immobiliare con incanto**, pur essendo la più tradizionale, è anche quella meno diffusa. Consiste in una "**gara**" **pubblica** che si svolge davanti a un giudice (o a un delegato del tribunale), in cui i partecipanti fanno offerte a voce e in tempo reale, rilanciando uno sull'altro, con **offerte minime predefinite**.

Dopo aver annunciato il prezzo base di partenza, ognuno può proporre un prezzo in aumento per tutto il tempo stabilito e, alla conclusione dell'asta, vince chi ha offerto di più.

L'asta non si conclude però in questo momento: solo se nei **10 giorni successivi** non arrivano **offerte migliorative**, l'aggiudicazione diventa **definitiva**. In caso contrario, si indice una nuova asta.

Pur garantendo una grande **trasparenza** e **immediatezza del processo**, l'asta con incanto causa anche una pressione psicologica superiore e poco tempo per riflettere, quindi è consigliata solo a chi è esperto in questa pratica o può gestire al meglio la situazione.

Asta immobiliare senza incanto

L'**asta immobiliare senza incanto** rappresenta una modalità molto diffusa, ideale anche per chi è alle prime armi con questo tipo di procedura.

In questo caso, le offerte non vengono fatte pubblicamente: i partecipanti presentano infatti un'**unica offerta in forma scritta e privata** (in busta pubblica o per via telematica), senza alcuna possibilità di rilancio in tempo reale e senza conoscere le cifre dei concorrenti.

Se c'è una sola offerta valida, il giudice può aggiudicare l'immobile direttamente e l'assegnazione, in assenza di opposizioni, diventa definitiva e si procede con il pagamento del saldo e il decreto di trasferimento dell'immobile. Se invece ci sono più offerte o una offerta migliorabile, si apre una gara tra offerenti con rilanci minimi prestabiliti.

L'asta senza incanto assicura un'ottima **riservatezza** e un **processo riflessivo con tempi più chiari**, ma di contro ha meno dinamismo e, qualora ci fossero tanti partecipanti, diventa più difficile da vincere.

Asta immobiliare telematica

L'asta telematica è una **forma digitale** dell'asta classica, introdotta per semplificare e rendere più accessibile la partecipazione. Si svolge **interamente online**, su piattaforme certificate e autorizzate dal Ministero della Giustizia e può accogliere persone provenienti da qualsiasi luogo, senza la necessità di essere presenti fisicamente.

L'asta telematica può essere **sincrona**, quindi svolta in tempo reale, oppure **asincrona**, con i partecipanti che possono fare un'offerta entro un periodo di tempo stabilito, senza interazione in diretta.

Richiede **SPID, PEC** e **firma digitale** per l'identificazione, garantisce un'eccellente **comodità e riservatezza**, ma, in caso di problemi tecnici, rischia di non andare a buon fine.

Redazione VareseNews
redazione@varesenews.it