Geen makelaar, geen verkoopbrochure. Zo werkt het echt.

(Twee pagina's, voordat je ons schrijft.)

WIE WIJ ZIJN

Wij zijn een advocatenkantoor in Pescara en Rome, geen makelaarskantoor. Op onze site vind je geen aanbod van eigenaren, maar executieveilingen van de rechtbank: panden die wegens een schuld in beslag zijn genomen en die de rechtbank volgens vaste regels laat veilen.

VRIJE MARKT OF EXECUTIEVEILING?

	Vrije markt	Executieveiling
Wie verkoopt	De eigenaar, zelf of via een makelaar.	- De rechtbank: de executierechter beveelt de verkoop; meestal voert een gedelegeerde - notaris, advocaat of accountant - de veiling uit.
De prijs	De vraagprijs van de eigenaar, onderhandelbaar.	- Een startprijs op basis van de taxatie door de gerechtelijke deskundige. - Een bod mag tot een kwart daaronder liggen; vanaf de startprijs wordt het aanvaard, daaronder kan de rechtbank gunnen als zij geen reële kans op een hogere prijs ziet. - Bij meerdere biedingen stijgt de prijs bij opbod. - Blijft een veiling zonder bod, dan kan de rechtbank de startprijs verlagen.
Makelaar en notaris	Makelaarscourtage; de koopakte wordt bij de notaris gepasseerd.	- Geen makelaar, geen notariële koopakte; wel betaal je belasting en een deel van de kosten van de gedelegeerde. - Je wordt eigenaar door de overdrachtsbeschikking van de rechtbank.
De stukken	De verkoopbrochure van de makelaar.	- Het taxatierapport van de gerechtelijke deskundige, gepubliceerd met de veilingaankondiging en de verkoopbeschikking van de rechtbank; foto's en plattegronden, voor zover aanwezig, in de bijlagen op de sites waarop de veiling wordt gepubliceerd.
De bezichtiging	Met de makelaar of de eigenaar, in overleg.	- Met de gerechtelijke bewaarder, die de bezichtigingen regelt: op afspraak, niet spontaan.
De zichtbaarheid	Woningsites, makelaars, sociale media.	- Het portaal van het ministerie van Justitie (Portale delle Vendite Pubbliche) en de door de rechtbank aangewezen sites; krantenadvertenties alleen als de rechtbank die beveelt.
Staat en garantie	Bij koop van de eigenaar gelden de wettelijke regels voor gebreken.	- Verkocht in de staat waarin het zich bevindt: voor gebreken is niemand aansprakelijk. - De risico's die de deskundige heeft vastgesteld, staan in het taxatierapport, dat bij elke procedure hoort.

Verder op pagina 2 →

VRIJE MARKT OF EXECUTIEVEILING? (2)

	Vrije markt	Executieveiling
De bewoners	Leeg opgeleverd, zoals afgesproken.	- Het pand kan nog bewoond zijn. - Woont de schuldenaar er, dan gelast de rechtbank de ontruiming en voert de bewaarder die uit - dat kan tijd kosten. - Een huurcontract dat vóór het beslag is geregistreerd, kan ook tegenover de koper blijven gelden.
Verloop en termijnen	Akte bij de notaris, betaling zoals afgesproken.	- Bod en waarborgsom - minstens tien procent van het bod - binnen de termijn; het bod is bindend. - Veiling in de regel online via toegelaten portalen. - De rest van de koopsom binnen de termijn die de rechtbank stelt, daarna de overdrachtsbeschikking; wie niet betaalt, is de waarborgsom kwijt.

WAT DEZE SITE TOONT

Niet alle veilingen in Italië, maar een selectie voor onze cliënten: appartementen en huizen in volle eigendom in de regel vanaf een startprijs van 20.000 € en bouwgrond vanaf 10.000 €. Garages, parkeerplaatsen, stallen, opslagruimten, bedrijfsruimten, overige grond, ruïnes, casco's, aandelen in mede-eigendom en beperkte rechten zoals vruchtgebruik of woonrecht filteren we eruit op basis van de gegevens in het portaal. Wat er precies geveild wordt en in welke staat, zegt pas het taxatierapport. Bij elke veiling linken we rechtstreeks naar de stukken die het officiële portaal publiceert - foto's, voor zover aanwezig, taxatierapport, plattegronden, veilingaankondiging - en naar de sites waarop de rechtbank de veiling bekendmaakt.

VOORDAT JE ONS SCHRIJFT

Schrijf ons als een veiling je echt interesseert: met de link uit onze zoekfunctie of uit het portaal. Zoek je nog, noem dan de regio of de plaats, je budget en het type pand.

Vragen over een object beantwoorden we met een schriftelijke offerte voor de beoordeling en de begeleiding bij die veiling; eerder begint er niets. Twijfel je over een term? De knop 'Samenvatten in het Nederlands' op elke detailpagina vat de Italiaanse tekst voor je samen.

Bronnen: Art. 490 · 560 · 568 · 569 · 571 · 585 · 586 · 591 · 591-bis c.p.c. · Art. 173-bis disp. att. c.p.c. · Art. 2910 · 2922 c.c.

Contact over dit onderwerp
Heb je een veiling op het oog of zoek je nog? **Stuur ons een bericht via het formulier →**

Was dit nuttig?
Laat een beoordeling achter:
Google

Verdiepingen per e-mail
Wil je elke nieuwe verdieping per e-mail? **Naar de nieuwsbrief →**

Bijgewerkt: 26.10.2026 · Algemene informatie, geen juridisch advies in een concreet geval.