



ROMA tel. 06.3770.81
MILANO tel. 02.75709258
NAPOLI tel. 0812473309
LECCE tel. 0832.2781

legalmente www.legalmente.net
a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
26/01/2020

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Espropriazione forzata/ Ora le aste immobiliari corrono sul web. Possibile partecipare alle vendite stando a casa propria seduti davanti al computer

Tribunale di Viterbo, al via le aste telematiche

► La presidente Maria Rosaria Covelli: il nuovo approccio consentirà di partecipare alle vendite giudiziarie anche a soggetti estranei alla realtà locale che potranno collegarsi da "remoto". Una sfida per gli operatori

L'INNOVAZIONE

Al Tribunale di Viterbo si cambia. Da circa due mesi nel palazzo di via Falcone e Borsellino è stata allestita ed è pienamente funzionante la Sala aste per le vendite giudiziarie telematiche degli immobili sottoposti ad espropriazione forzata. L'obiettivo della rivoluzione digitale è quello di ampliare il numero dei partecipanti e di rendere ancor più trasparente, accessibile e veloce il sistema delle vendite all'asta. La nuova normativa, infatti, introduce maggiore flessibilità. Cadono i confini. Non si è più vincolati al luogo di svolgimento della gara. Gli interessati all'acquisto possono collegarsi via Internet ovunque sia la loro dimora. Si può partecipare stando comodamente seduti sul divano di casa, nella città dove è situato l'immobile o in altre località, italiane o straniere. A questi vantaggi se ne aggiungono altri. L'asta telematica garantirà maggiore trasparenza, tempi più brevi, semplificazione e un pubblico più vasto, in un settore delicato e strategico come quello delle Esecuzioni immobiliari, il cui andamento si riflette sull'economia del Paese.

Presidente, Giudice e Ordini professionali

Mercoledì 20 novembre presso il Tribunale di Viterbo è stata inaugurata una Sala dedicata allo svolgimento delle aste telematiche. La presentazione è stata fatta dalla Presidente del Tribunale dottoressa Maria Rosaria Covelli e dal Giudice della esecuzione e delegato alle procedure concorsuali dottor Antonino Geraci. Sono intervenuti per porgere i saluti i Presidenti degli ordini rappresentativi dei professionisti delegati. Per la classe forense l'Avvocato Marco Prosperoni. Per l'Ordine dei dottori Commercialisti il dottor Marco Santoni, nonché per i notai il dottor Federico Tedeschi Porceddu. In rappresentanza delle istituzioni locali è intervenuta l'assessore Sberna, la quale ha ricordato la crucialità e delicatezza sociale di tale settore della giustizia. L'incontro è infine proseguito con le relazioni del Vice direttore generale della banca di Viterbo, dottor Giovanni Bianchi, che ha illustrato il nuovo sistema di gestione telematica dei depositi giudiziari nelle procedure esecutive predisposto dalla Banca Lazio Nord.

Partecipazione online aperta a tutti

E' seguita una simulazione del funzionamento di un'asta telematica da parte della società Asta legale. «Si tratta di un'importante sfida per gli operatori del settore. Mediante tale nuovo approccio si consentirà - ha sottolineato la Presidente Covelli - di partecipare alle aste giudiziarie anche a soggetti estranei alla realtà locale che potranno collegarsi da "remoto". Tale nuova metodologia richiederà tuttavia uno sforzo da parte degli ausiliari, che dovranno padroneggiare i nuovi strumenti telematici. Parimenti sarà necessario un adeguato supporto agli offerenti che dovranno presentare l'offerta di partecipazione alla gara secondo le specifiche tecniche predisposte dal Ministero della Giustizia. Per questo auspichiamo - ha proseguito la Presidente Covelli - che l'ordine forense voglia raccogliere tale sfida proponendosi come interlocutore nella formazione degli avvocati che potranno assistere i partecipanti alla gara telematica nella presentazione dell'offerta. Si tratta di una nuova occasione per valorizzare l'apporto della classe forense».

Procedure più facili e acquisto sicuro

Le gare telematiche, dunque, sono una nuova opportunità. Consentono a chiunque di partecipare senza muoversi dal proprio domicilio e garantiscono la riservatezza più assoluta sulla identità dei partecipanti, in quanto nessuno è a conoscenza del nominativo di chi offre, né c'è incontro tra i vari partecipanti. Le aspettative generali sono buone. Già il solo avvio delle nuove modalità di vendita ha dimostrato che si potrà allargare la platea dei potenziali acquirenti. L'interesse per il "bene casa", nonostante gli anni difficili della crisi, nel nostro Paese

CON LE NUOVE MODALITÀ
INTRODOTTE DALLA RIFORMA
È POSSIBILE PRESENTARE
OFFERTE, VERSARE CAUZIONI,
PARTECIPARE ALL'ASTA
E AGGIUDICARSI L'IMMOBILE
TUTTO TRAMITE INTERNET



Il Palazzo di Giustizia di Viterbo, in via Falcone e Borsellino

LA RIFORMA

La riforma è stata avviata con il Decreto Ministeriale n. 32 del 26 febbraio 2015 (Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni immobili con modalità telematiche), cui è seguito il decreto legge n. 59/2016, convertito nella legge n. 119/2016, che ha modificato l'art. 569 cpc, introducendo l'obbligatorietà delle vendite immobiliari con le modalità telematiche, salvo il caso in cui tale modalità secondo il Giudice sia pregiudizievole per i creditori o per il sollecito sviluppo della gara.

ORA SI COMPRA CASA SUL WEB

TRE TIPOLOGIE DI GARA

Per le aste giudiziarie degli immobili sottoposti ad espropriazione forzata la legge prevede tre distinte modalità di vendita: sincrona telematica, asincrona e sincrona mista. Il Tribunale di Viterbo ha scelto la procedura asincrona.

LA SCELTA DI VITERBO

Il Tribunale di Viterbo ha adottato il modello di vendita cosiddetta asincrona "pura", in quanto prevede che la presentazione delle offerte possa avvenire soltanto in modalità telematica.

I TEMPI DELLA GARA

Sarà previsto un tempo per lo svolgimento della gara in modalità telematica che consentirà ai partecipanti di effettuare i rilanci comodamente da casa, secondo il modello di vendita già praticato dai comuni sito di e-commerce.

I RILANCI

L'offerente ha la possibilità di valutare i rilanci direttamente dalla propria abitazione o dal proprio ufficio. Il tempo a disposizione, grazie all'innovazione telematica, sarà maggiore di quello comunemente assegnato attualmente dal delegato alla vendita in udienza (3 min). I rilanci infatti potranno avvenire nell'arco di 48-72 ore.



PIÙ FACILE PARTECIPARE

Si parteciperà alle vendite senza essere fisicamente presenti, gli interessati all'acquisto possono collegarsi via Internet ovunque sia la loro dimora. Si può concorrere stando nella propria casa, nella città dove è situato l'immobile o in altre località, italiane o straniere. L'asta telematica garantirà trasparenza, tempi brevi e semplificazione delle procedure

è rimasto in cima alla scala delle priorità. Che si tratti di una prima abitazione o di una casa su cui investire i propri risparmi, acquistare un immobile è considerata una delle operazioni più rilevanti della vita. E le vendite giudiziarie ormai sono alla portata di tutti. Un numero crescente di cittadini si rivolge al settore reso più accessibile e competitivo dalle riforme dell'ultimo decennio, con la consapevolezza che tutti possono partecipare, anche con l'opportunità di comprare un immobile a prezzi inferiori rispetto a quelli di mercato.

La collaborazione dell'Ordine forense

E' poi intervenuto il giudice Geraci che ha voluto porgere un «ringraziamento all'ordine forense per la fattiva collaborazione nella realizzazione della sala aste telematiche». E' un risultato importante - ha sottolineato Geraci - che consente di svolgere le aste telematiche all'interno del palazzo di giustizia. I professionisti in questo modo potranno godere, in caso di necessità, di una rete di assistenza da parte delle cancellerie e del proprio ordine professionale. I sistemi informatici, inoltre, sono compatibili con tutti i software utilizzati dai diversi gestori delle vendite telematiche, consentendo così una rotazione telematica dei gestori iscritti negli elenchi ministeriali. Significativo anche il risultato raggiunto con la Banca Lazio Nord che ha consentito di prevedere il versamento delle cauzioni su un conto appositamente creato che permette di garantire il rispetto dell'anonimato».

Asta telematica asincrona "pura"

Il Giudice Geraci ha infine anticipato il modello di asta telematica scelto dal Tribunale di Viterbo: «Si tratta del modello di vendita cosiddetta asincrona "pura", in quanto prevede che la presentazione delle offerte possa avvenire soltanto in modalità telematica. Sarà previsto un tempo per lo svolgimento della gara in modalità telematica che consentirà ai partecipanti di effettuare i rilanci comodamente da casa, secondo il modello di vendita già praticato dai comuni sito di e-commerce. Questo consentirà all'offerente di valutare i rilanci direttamente dalla propria abitazione o dal proprio ufficio. Il tempo a disposizione inoltre grazie a tale innovazione telematica sarà maggiore di quello comunemente assegnato attualmente dal delegato alla vendita in udienza (3 min). I rilanci infatti potranno avvenire nell'arco di 48-72 ore».

Nuove tipologie di vendita

La legge prevede tre distinte modalità di vendita: sincrona telematica, asincrona e sincrona mista. Il Tribunale di Viterbo ha scelto la procedura asincrona. Si potrà partecipare alle vendite senza essere fisicamente presenti, ma stando in ufficio o nella propria casa. Secondo le intenzioni del Legislatore, dunque, le aste telematiche aprono nuovi scenari perché il sistema digitale rende più facile l'accesso. E poi c'è da sottolineare che l'acquisto all'asta giudiziaria è conveniente dal punto di vista economico e fornisce reali garanzie, dovute anche al fatto che, prima di essere messo in vendita, l'immobile è sottoposto alla verifica di un professionista qualificato, l'esperto stimatore, il quale redige un'apposita perizia con l'indicazione dettagliata delle caratteristiche tecniche del bene: stato di manutenzione, regolarità urbanistica, grandezza, ubicazione e servizi, ed eventuali sanatorie da dover adottare, dando modo agli offerenti di valutare compiutamente la convenienza dell'acquisto.



Con la rivoluzione digitale aumentano i partecipanti