

Il servizio del Consiglio nazionale permette di aggiudicarsi immobili evitando trasferite

Asta telematica, si fa dal notaio

Un portale per partecipare alle procedure giudiziarie

Pagina a cura

DI GIUSEPPE BORDOLLI
E GIANFRANCO DI RAGO

Aste telematiche dai notai per aggiudicarsi gli immobili oggetto di procedure esecutive o fallimentari. Basta quindi un click per partecipare alle procedure giudiziarie informatiche di vendita, con il considerevole vantaggio per chi compra di poter operare su tutto il territorio nazionale senza muoversi dal proprio centro di residenza o domicilio. Il procedimento delle aste telematiche notarili è stato illustrato nell'ambito della guida al cittadino recentemente predisposta dal Consiglio nazionale del notariato unitamente alle principali associazioni per la difesa dei consumatori e consultabile sui rispettivi siti

web. Si tratta di una sorta di vademecum che illustra le modalità per partecipare alle aste immobiliari giudiziarie e di dismissione del patrimonio pubblico sia nelle forme tradizionali sia nell'innovativa versione informatica.

Il sistema di aste telematiche messo a punto dal notariato garantisce sicurezza e riservatezza della procedura e, al contempo, permette a tutti l'accesso, anche a chi non sia titolare di una firma digitale e di una casella di posta elettronica certificata. E questo perché accanto alla figura del notaio banditore, ossia del pubblico ufficiale deputato alla gestione della procedura di vendita, sono stati previsti anche i cosiddetti notai periferici, tutti nominati dal giudice dell'esecuzione e indicati nel bando di gara, presso i quali appunto possono recarsi i privati interessati

a partecipare all'asta. Quindi, tanto per fare un esempio, il cittadino di Roma che voglia provare ad aggiudicarsi un immobile messo all'asta a Milano potrà recarsi da un notaio capitolino, evitando quindi la trasferta nel capoluogo lombardo. Sarà quindi il notaio romano a identificare il privato, a iscriverlo alla procedura e a trasmettere per suo conto con posta elettronica certificata al notaio milanese la busta telematica contenente l'offerta.

I notai coinvolti nella procedura telematica svolgono quindi una funzione di intermediari qualificati, occupandosi sia di fornire il dovuto supporto informativo tecnico-giuridico al partecipante all'asta sia di verificarne in maniera certa l'identità sia prima che durante la fase dell'incanto, evitando quindi pericoli di turbativa d'asta

ed eseguendo anche i controlli preventivi in materia di antiriciclaggio. Le offerte, come detto, possono essere presentate in formato elettronico con l'aiuto del notaio periferico, oppure nel tradizionale formato cartaceo e spedite al notaio banditore per posta ordinaria. Il giorno della gara il notaio banditore apre le buste contenenti le offerte cartacee alla presenza dei partecipanti che le hanno presentate e scarica dal sistema elettronico le offerte digitali, inviate in busta chiusa per ovvie ragioni di segretezza dell'offerta. Quindi prende effettivamente il via la procedura di incanto, alla quale possono partecipare sia gli offerenti che fisicamente si trovano nello studio del notaio banditore sia quelli presenti negli studi dei notai periferici collegati online nella piattaforma informatica della procedura telematica.

Dieci consigli utili

Non dare per scontata la convenienza del prezzo

Valutare i propri tempi

Prendere visione di tutti i documenti disponibili

Saper leggere la perizia

Visitare gli immobili

Definire il limite massimo della somma da investire

Informarsi sulle spese

Attenzione alle modalità di pagamento

Tener conto dei benefici fiscali

Disponibilità: attenzione agli immobili occupati



Si parte da un prezzo ridotto del 25 per cento

La legge prevede che se un privato o una società sono gravati da debiti insoluti i loro beni immobili possono essere venduti su ordine del giudice attraverso un'asta immobiliare. Questa particolare forma d'asta, che si tiene presso il tribunale o presso gli studi di professionisti delegati dal giudice, consente ai creditori di ottenere una somma di denaro con la quale soddisfare, in tutto o in parte, i propri crediti. Ma l'asta giudiziaria, a cui può partecipare qualsiasi persona fisica o società, a eccezione del debitore, rappresenta anche un interessante investimento per gli aggiudicatari degli immobili, che possono acquistarsi a un prezzo inferiore rispetto al loro valore commerciale. Del resto quando il bene immobile non viene aggiudicato, esso viene rimesso all'asta a distanza di alcuni mesi a un prezzo ridotto del 25% (percentuale prevista dalla legge).

Le caratteristiche delle aste giudiziarie. Prima di mettere in vendita l'immobile del debitore il giudice incarica un esperto di predisporre una perizia che contenga il prezzo base di vendita, la fotografia dello stato e delle condizioni del bene (stato di manutenzione, eventuali opere abusive sanabili e relativi costi ecc.) e i dati dell'immobile (informazioni catastali, planimetria, vincoli, servitù, esistenza di debiti verso il condominio ecc.). Nella perizia, sempre consultabile dagli interessati, viene altresì specificato se l'immobile è libero oppure occupato dal debitore o da terzi e a quale titolo (per esempio contratto, di locazione, comodato).

L'ordinanza e l'avviso di vendita. Una volta ricevuta la perizia dall'esperto, il giudice con l'ordi-

nanza di vendita stabilisce in primo luogo se la procedura si debba tenere alla sua presenza o essere delegata a un professionista. Inoltre l'ordinanza contiene le condizioni e i termini della vendita all'asta (cioè il prezzo base, i termini e le modalità del deposito della cauzione e del residuo prezzo, la data ultima per la presentazione delle offerte ecc.). Per rendere nota poi la decisione del giudice si ricorre all'avviso di vendita (o avviso d'asta) che è un documento predisposto dal cancelliere, dal notaio o dal professionista delegato contenente l'indicazione del bene posto in vendita e la data, l'ora e il luogo dell'asta. Tale avviso è affisso per almeno tre giorni in tribunale e ampiamente pubblicizzato (su quotidiani, siti internet ecc.). In ogni caso, se attraverso la pubblicità sopra indicata si individua un immobile conveniente, è sempre possibile, prima dell'asta, andarlo a visitare, rivolgendosi al custode, cioè a colui al quale il giudice ha affidato l'incarico di conservare, amministrare e gestire l'immobile in sostituzione del debitore.

Come si partecipa alle aste giudiziarie. Le aste immobiliari possono avvenire senza incanto o con incanto. Nel primo tipo di procedura il partecipante presenta la propria offerta in busta chiusa contenente l'indicazione del prezzo offerto (che non può comunque essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso d'asta) e una cauzione pari al 10% di quest'ultimo (unitamente a copia dei documenti richiesti). Tali buste vengono poi aperte il giorno dell'asta per l'esame delle offerte alla presenza dei vari offerenti. Nel caso di presenza di più offerte l'immobile non viene aggiudicato all'offerta con prezzo

più elevato, bensì si indice una gara tra tutti i partecipanti a partire dal prezzo più alto, con rilancio minimo. Se invece è presentata una sola offerta che risulta superiore al valore dell'immobile aumentato di un quinto, questa viene considerata senz'altro accolta. Se è inferiore a tale valore, invece, il giudice non può procedere con la vendita se vi è il dissenso del creditore procedente.

In ogni caso dopo una vendita senza incanto andata deserta si procede a un'asta con incanto a cui si partecipa presentando una domanda, una cauzione e i documenti richiesti. Successivamente ogni partecipante all'incanto dovrà presentarsi nel luogo e nei giorni indicati dall'avviso di vendita e proporre offerte in aumento rispetto al prezzo base, con rilancio obbligatorio il cui ammontare è specificato nell'avviso d'asta.

Nella vendita con incanto, a differenza di quanto accade nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è provvisoria. Infatti entro dieci giorni dalla chiusura della vendita con incanto può essere presentata un'offerta aumentata di 1/5 del prezzo di aggiudicazione del precedente incanto. In tale ipotesi si tiene allora una nuova gara sull'ultimo prezzo fra l'aggiudicatario provvisorio, l'offerente in aumento di 1/5 e i partecipanti alla precedente vendita. In ogni caso l'aggiudicatario definitivo deve versare il prezzo di aggiudicazione entro il termine e con le modalità indicate nell'avviso di vendita (e se non si dispone della somma si può sempre richiedere e ottenere un mutuo ipotecario). L'immobile infine viene trasferito con provvedimento del giudice (decreto di trasferimento), ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie.

