



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
25/02/2018

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Il giudice potrà avvalersi della procedura ordinaria quando ritenga la modalità digitale pregiudizievole per il creditore o per il sollecito sviluppo della gara

Le aste giudiziarie da aprile saranno telematiche

Ma una famiglia su tre non accede a Internet da casa. Con il varo definitivo del Portale più trasparenza e tempi brevi

L'INTERVENTO

Erano previste novità per il mese di gennaio e le novità non si sono fatte attendere: il Ministro della Giustizia ha emanato il decreto che accerta la piena funzionalità dei servizi del Portale delle vendite pubbliche. «È scattato dunque il "conto alla rovescia" per l'obbligatorietà delle aste telematiche - spiega l'avvocato Walter Giacomo Caturano, del Foro di Napoli - dal 10 gennaio scorso, data di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto ministeriale, i Tribunali ed i professionisti delegati hanno a disposizione 90 giorni per adeguarsi».

Il provvedimento ministeriale

«E' solo il tassello conclusivo - continua l'avvocato Caturano - di un iter già ben avviato, dapprima con il decreto n. 32 del 2015, che aveva introdotto la procedura informatica come modalità alternativa a disposizione dei giudici dell'esecuzione e, successivamente, con il decreto legge n. 59/2016, convertito con modificazioni dalla legge n. 119/2016, che ha riformato l'art. 569 c.p.c., imponendo l'obbligo di dar corso alle gare telematiche. Naturalmente, massima è l'attenzione del legislatore al rispetto dei principi di competitività, trasparenza, semplificazione, efficacia, sicu-

Reintrodotta la pubblicazione degli avvisi sui quotidiani

Rilevazione dell'Istat: per l'accesso alle tecnologie digitali Italia in ritardo rispetto all'Europa

Aste telematiche al via, ma sull'uso della tecnologia digitale siamo ancora indietro. «In Italia una famiglia su tre non ha accesso a Internet da casa», il dato è contenuto nell'ultima rilevazione Istat sull'utilizzo del web, presentata il 21 dicembre scorso. L'Istituto di statistica osserva inoltre che, pur essendo aumentata dal 69,2% del 2016 al 71,7% del 2017 la quota di persone con accesso a Internet dalla propria abitazione, e pur essendo aumentata la diffusione della banda larga, il nostro Paese è indietro rispetto alle medie europee. Anche un altro dato deve far riflettere: l'Istat rileva «forti divari nell'accesso a Internet tra Nord e Sud», a vantaggio delle regioni del Nord. Ci sono poi fattori culturali e generazionali a marcare le differenze nell'uso della tecnologia digitale. Certo, dove ci sono i giovani c'è un maggiore utilizzo degli strumenti informatici, ma ci sono migliaia di italiani over 55-60 che fanno un utilizzo molto parziale del web o non lo usano affatto per la loro condizione di "analfabetismo digitale". Certamente, il varo definitivo del Portale delle vendite pubbliche e il via delle aste telematiche per la vendita dei beni oggetto di procedure fallimentari ed esecutive garantiranno maggiore

rezza, esattezza e regolarità delle procedure telematiche. In tale ottica, da un lato, al Giudice dell'Esecuzione è data facoltà di avvalersi della procedura ordinaria quando ritenga che la modalità digitale sia "pregiudizievole per i creditori o per il sollecito sviluppo della gara" e, dall'altro, si è data ampia delega all'organo tecnico-governativo per l'individuazione delle procedure e per l'accertamento della piena funzionalità del sistema».

Legge di Stabilità

La gara gestita da soggetti accreditati

Proprio il decreto ministeriale n. 32 del 2015 prevede che la gara sia gestita da soggetti accreditati presso un registro tenuto dal Dipartimento per gli affari di giustizia del Ministero e descrive dettagliatamente tutte le fasi della vendita: dalla redazione dell'offerta alla sua trasmissione, dalla identificazione dell'offerente alla verifica

trasparenza e tempi più rapidi.

Ma le statistiche dicono che l'accesso alla tecnologia dell'online non è di tutti: per molti cittadini i quotidiani sono il primo punto di contatto con il "mercato" delle aste giudiziarie. Ciò significa che, per una più completa diffusione degli avvisi di vendita degli immobili all'asta, è importante assicurarsi la pubblicazione sui quotidiani, tanto è vero che anche il Legislatore con l'ultima Legge di bilancio ha sentito l'urgenza di reintrodurre l'obbligo, affidando al Ministero della Giustizia la definizione dei criteri e delle modalità di attuazione (comma 1101 Legge 27 dicembre 2017, n. 205). Del doppio canale di pubblicazione sono convinti anche molti dei professionisti che da anni operano nel settore. Del resto l'obiettivo dei Tribunali è certamente quello di agevolare la procedura e ottenere il migliore ricavato possibile dalla vendita. Più è ampia la platea dei cittadini potenzialmente interessati all'acquisto, più sarà alto il numero dei partecipanti e più si eviterà di dover ricorrere al meccanismo del ribasso ogni volta che l'asta andrà deserta.

della sussistenza dei requisiti dell'ammissibilità dell'offerta, compresa la cauzione, oltre che la gara tra gli offerenti.

Le tre modalità di espletamento

Tre le tipologie di vendita con le quali gli operatori del settore dovranno confrontarsi, non senza le inevitabili incertezze dettate dalla novità del sistema: quella

sincrona-telematica, quella asincrona e quella sincrone-mista. «Le prime due si celebrano - osserva ancora l'avvocato Caturano - in via esclusivamente telematica, dalla presentazione della domanda di partecipazione allo svolgimento della vendita vera e propria. Nella gara sincrone, gli offerenti sono connessi contemporaneamente ed in tempo reale tramite la piattaforma del Gestore della Vendita e hanno la possibilità di effettuare i propri rilanci sull'ultima offerta più alta entro il tempo definito nell'ordinanza di vendita, mentre in quella asincrona, l'eventuale gara tra gli offerenti viene effettuata nell'ambito di un determinato lasso temporale e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura. La modalità "sincrona-mista", invece, prevede che sia la domanda di partecipazione che le offerte possano essere presentate, tanto con modalità telematiche, quanto mediante deposito in cancelleria o presso lo studio del delegato della procedura.

I dati delle offerte presentate con modalità tradizionale ed i rilanci vengono inseriti all'interno del portale a cura del referente della procedura e lo svolgimento della gara avviene contemporaneamente tra gli utenti collegati alla piattaforma del gestore e gli offerenti presenti in sala. Nell'attesa che la prassi dei Tribunali dia "sostanza" al dettaglio normativo, è lecito immaginare una prima fase di transizione, in cui potrà essere prediletta la modalità di vendita mista, che prevede ancora la possibile partecipazione personale degli offerenti. Interessanti, però, anche gli sviluppi che potrebbe avere la gara asincrona, che consentirà di abbattere il "totem" della simultaneità».