

Dal 10 aprile gli immobili frutto di esecuzione fallimentare vendibili solo attraverso il portale telematico

Le aste giudiziarie solo online

Dal 10 aprile le aste giudiziarie si svolgono obbligatoriamente con modalità tematiche. Sono decorsi, infatti, i 90 giorni dalla pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* del decreto con cui il ministro della giustizia ha attestato la piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche. Tale ultimo intervento attuativo porta a compimento l'intera riforma legislativa che ha riguardato il settore delle aste giudiziarie, imperniata su leggi che sono state emanate dal 2014 al 2016.

Allievi a pag. 31

DAL 10 APRILE, CON L'ENTRATA IN VIGORE DEL DM GIUSTIZIA, SONO CAMBIATE LE MODALITÀ DI SVOLGIMENTO

Esecuzioni immobiliari, aste telematiche al via

Dal 10 aprile le aste giudiziarie si svolgono obbligatoriamente con modalità tematiche. Sono decorsi, infatti, i 90 giorni dalla pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* (n. 7 del 10 gennaio 2018) del decreto con cui il ministro della Giustizia ha attestato la piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche. Tale ultimo intervento attuativo porta a compimento l'intera riforma legislativa che ha riguardato il settore delle aste giudiziarie, sulla base delle leggi 163/14, 132/2015 e 119/16.

L'intento perseguito dal legislatore con le ultime riforme si inserisce in un disegno normativo e anche culturale, volto a dare maggiore razionalità ed efficienza al sistema giustizia nel suo complesso, contribuendo ad un effettivo «cambio di passo» rispetto al passato, attraverso la riduzione dei tempi del processo esecutivo e ad un auspicato recupero di risorse finanziarie per il Paese.

In virtù di tali interventi normativi, la pubblicità dovrà ora essere effettuata obbligatoriamente sul portale delle vendite pubbliche e, nel breve periodo, la presentazione dell'offerta ed il deposito cauzionale dovranno essere effettuate utilizzando esclusivamente la piattaforma messa a disposizione dal Ministero.

Questa novità vuole portare ad un ampliamento della platea dei possibili offerenti che non saranno più costretti a recarsi fisicamente presso il Tribunale nel quale si svolgerà l'asta per effettuare i relativi incom-

benti, essendo sufficiente disporre di una connessione internet.

I vantaggi, tuttavia, non sono solamente per gli offerenti, ma anche per tutti gli attori del processo.

L'aumento della platea dei possibili offerenti, aumentando la concorrenza tra gli stessi, dovrebbe comportare, verosimilmente, di raggiungere prezzi di aggiudicazione più generosi che in passato evitando lo svilimento delle garanzie immobiliari e con tempi di realizzo più rapidi.

In aggiunta a quanto sopra descritto, veicolare tutte le esecuzioni del paese attraverso un unico canale digitale consentirà al Ministero di raccogliere dati ufficiali e trasparenti per una efficiente gestione del mercato dei crediti NPLs con un conseguente vantaggio economico nazionale.

Entrando nel merito della riforma, come già detto, a far data dal 10 aprile, la vendita telematica può svolgersi secondo tre diverse modalità previste dal dm 32/15:

VENDITA SINCRONA TELEMATICA: è possibile effettuare rilanci esclusivamente in via telematica nel-



Peso:1-5%,31-44%

la medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice, del professionista delegato e di tutti gli offerenti alla piattaforma delle vendite telematiche.

VENDITA ASINCRONA TELEMATICA: i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica in un lasso

temporale predeterminato e senza simultanea connessione del giudice o del professionista delegato alla vendita e degli offerenti. Il portale avviserà gli offerenti di ogni rilancio successivo e, terminata la gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

VENDITA SINCRONA MISTA: i rilanci possono essere effettuati nella medesima unità di tempo sia in via telematica sia comparando innanzi al giudice e al delegato. Il referente della procedura sarà tenuto ad inserire, all'interno del portale, i dati delle offerte e dei rilanci presentati con modalità tradizionale, nel rispetto della riservatezza degli offerenti. La gara ha luogo in tempo reale tra gli offerenti collegati alla piattaforma e gli offerenti fisicamente presenti presso lo studio del professionista delegato. L'obbligatorietà della vendita telematica avrà un impatto dirompente sul modus operandi dei professionisti delegati e dei singoli giudici dell'esecuzione, i quali si troveranno necessariamente ad affrontare fisiologiche problematiche operative che potrebbero sorgere dall'applicazione della nuova normativa.

Ad oggi, infatti, mancano indicazioni operative comuni sulla tipologia di asta da adottare, sull'individuazione di un criterio per selezionare gli operatori che gestiranno la singola vendita telematica e infine non esiste alcuna indicazione tariffaria sul servizio.

In tale ottica, al fine di scongiurare effetti distorsivi rispetto agli obiettivi prefissati e volti all'efficienza della procedura esecutiva, gli operatori del settore si stanno confrontando, affinché questa rivoluzione copernicana venga affrontata introducendo una prassi quanto più uniforme possibile fra tutti i 140 tribunali presenti sul territorio italiano come recentemente auspicato dal Consiglio superiore della magistratura (Csm) quando l'11 ottobre 2017 ha approvato all'unanimità le linee guida sulle esecuzioni immobiliari basate sulle buone prassi rilevate nel settore nell'ambito di diverse realtà giudiziarie.

Il 17 aprile a partire dalle ore 14,30 La Scala e GMA, con il patrocinio dell'Associazione TSEI, incontreranno gli operatori del settore in una tavola rotonda sul tema «Le Best practice nel recupero crediti ipotecari» presso l'Auditorium Piero Calamandrei di La Scala in via Correggio 43 Milano - info eventi@lascalaw.com

**Tiziana Allievi, partner -
 La Scala Società Tra Avvocati**



Il decreto ha disciplinato il Portale delle vendite

