

Novità legislativa

LE VENDITE IMMOBILIARI TELEMATICHE

Il mercato degli acquisti immobiliari alle aste giudiziarie ha visto negli ultimi anni come protagonisti non solo esperti del settore, ma anche famiglie e piccoli investitori. Il legislatore è recentemente intervenuto sulla vendita forzata introducendo rilevanti novità, tra le quali l'obbligo di effettuare le vendite con modalità telematiche.

L'obbligo di effettuare le vendite forzate con modalità telematiche è previsto dall'art. 569, comma 4, c.p.c. come modificato dall'art. 4, comma 1, lett. e), del D.L. n. 59/2016. Nonostante il nuovo art. 569, comma 4, c.p.c. sia entrato in vigore il 10 aprile 2018, sino ad ora i tribunali hanno fatto scarso utilizzo della vendita telematica, preferendo lo svolgimento della vendita con modalità tradizionali. A seguito dell'emergenza sanitaria da Covid-19 e delle misure di contenimento emanate dal governo, la maggior parte dei tribunali – tra i quali, anche il Tribunale di Trento – hanno stabilito che le vendite avvengano esclusivamente con modalità telematiche. Lo svolgimento delle vendite con modalità tradizionali (in presenza) permane ancora limitatamente alle vendite nell'ambito di procedure concorsuali.

Modalità di presentazione dell'offerta

Gli interessati all'acquisto devono formulare l'offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica, utilizzando necessariamente il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui si accede da portale del gestore della vendita.

Per presentare l'offerta in via telematica è necessario essere in possesso di una PEC e di un dispositivo di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco

pubblico dei certificatori accreditati utile alla sottoscrizione dell'offerta prima dell'invio.

Il "Presentatore" potrà essere l'offerente (o uno dei co-offerenti in caso di offerta formulata da più soggetti) direttamente, in possesso di una PEC e di un dispositivo di firma digitale, un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. in forza di procura rilasciata dall'offerente ovvero un avvocato per persona da nominare. Spesso accade che l'offerente (in particolare, nel caso di persona fisica) non sia in possesso di una PEC e di un dispositivo di firma digitale (indispensabili per poter presentare l'offerta) ovvero preferisca non comparire direttamente o ancora preferisca affidarsi a un professionista per la presentazione dell'offerta e l'espletamento delle successive operazioni. A tali fini, l'art. 571 c.p.c. prevede espressamente che il presentatore possa essere un procuratore legale (avvocato) in nome e per conto dell'offerente o per persona da nominare.

Esame delle offerte

Le operazioni di vendita si svolgono all'interno dell'Aula Virtuale della piattaforma, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita nella casella di posta elettronica certificata utilizzata dal "Presentatore" per inviare l'offerta. Le offerte sono valutate dal professionista delegato alla

vendita e sono quindi validate o respinte (qualora venissero riscontrate anomalie o irregolarità). L'offerta respinta non permetterà di partecipare alla vendita (da qui l'importanza di una consulenza professionale nella predisposizione dell'offerta).

Concluso l'esame delle offerte, qualora sia stata presentata una sola offerta accettata, il professionista delegato dichiara la vendita conclusa e aggiudica il lotto all'unico offerente; qualora siano state presentate più offerte valide il professionista delegato dà il via alla gara telematica.

Gara tra più offerenti

La legge prevede tre diverse tipologie di vendita telematica: vendita sincrona, vendita asincrona o vendita sincrona mista.

1. Vendita sincrona telematica

L'asta effettuata con modalità di vendita sincrona telematica prevede che tutti gli interessati presentino i propri rilanci, esclusivamente in via telematica, in un certo lasso di tempo. Questa modalità di asta telematica viene effettuata, sull'apposita piattaforma di vendita, alla presenza contemporanea del giudice incaricato dell'esecuzione, del professionista delegato e di tutti gli offerenti ammessi.

2. Vendita telematica asincrona

Nell'asta effettuata con la cosiddetta modalità di vendita asincrona telematica, i rilanci, effettuati anche in questo caso esclusivamente in forma telematica attraverso un'apposita piattaforma, avvengono in un certo lasso di tempo. A differenza della modalità sincrona, la vendita asincrona non prevede la contemporanea presenza del giudice incaricato, del professionista delegato o degli altri offerenti. Ad ogni offerta, fino alla conclusione dell'asta, il portale avviserà gli altri offerenti del rilancio effettuato.

3. Vendita telematica sincrona mista

La modalità di vendita telematica sincrona mista è una modalità a metà strada fra l'asta telematica e quella tradizionale. I rilanci, che si devono verificare nello stesso lasso di tempo, possono essere effettuati sia telematicamente, attraverso l'apposita piattaforma, sia

comparendo direttamente dinanzi al giudice incaricato della procedura oppure al professionista delegato. In questo caso, il referente della procedura aggiorna il portale con i rilanci ricevuti con modalità tradizionale.

A titolo esemplificativo, presso il Tribunale di Trento la gara telematica avviene con la modalità asincrona e ha una durata di 24 ore decorrenti dal momento del suo inizio. La gara parte dal prezzo base più alto offerto e prosegue secondo il sistema dei plurimi rilanci in aumento. I rilanci possono essere effettuati durante tutto il periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio che viene effettuato. Nell'ipotesi in cui vengano effettuati rilanci negli ultimi 10 minuti prima della scadenza delle 24 ore, la gara viene prolungata automaticamente di ulteriori 10 minuti dall'ultimo rilancio effettuato (extra-time), così da consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Decorso il tempo previsto per lo svolgimento della gara, anche all'esito di eventuali prolungamenti, il gestore della vendita telematica comunica la maggiore offerta formulata e procede all'aggiudicazione in favore del miglior offerente.

Adempimenti successivi all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario deve provvedere, oltre al pagamento del saldo prezzo nel termine indicato in offerta (che non può comunque essere superiore a 90 giorni), ad alcuni adempimenti di natura fiscale: la richiesta di applicazione di agevolazioni fiscali (i benefici prima casa, l'applicazione del prezzo-valore, ecc...) e l'indicazione dello stato civile e l'eventuale dichiarazione ex art. 179, lettera f, c.c. in tema di beni personali del coniuge esclusi dalla comunione).

SLM fornisce consulenza e assistenza nelle procedure di vendita telematica dalla predisposizione e presentazione dell'offerta e dei

documenti da allegare, alla partecipazione alla vendita e alla eventuale gara telematica, fino all'espletamento delle formalità successive all'aggiudicazione.

ULTERIORI INFORMAZIONI SU QUESTO ARGOMENTO O SU FATTISPECIE CORRELATE POSSONO ESSERE RICHIESTE A:

avv. Giorgia Martinelli

+39 0461 23100 - 260200 - 261977

gm@slm.tn.it

In alternativa, per chiedere la cancellazione e/o per segnalare eventuali problemi tecnici, è sempre anche possibile scrivere, senza particolari formalità, un'email a: **segreteria@slm.tn.it**.

DISCLAIMER

Le Newsletter di SLM rappresentano uno strumento di informazione gratuito a disposizione di tutti coloro che siano interessati a riceverle (newsletter@slm.tn.it). Le Newsletter di SLM non possono in alcun caso essere considerate pareri legali, né possono essere ritenute idonee a risolvere casi specifici in assenza di una preventiva valutazione della fattispecie concreta da parte di un legale.

Per visionare il testo integrale dell'informativa privacy aggiornata (ex art. 13 Regolamento UE 679/2016) ed aggiornare i tuoi dati accedi al link: <https://slm.tn.it/notizie/newsletter>.

CANCELLAZIONE DEL SERVIZIO

Chi avesse ricevuto o ricevesse le Newsletter di SLM per errore oppure desiderasse non ricevere più comunicazioni di questo tipo in futuro o comunque intendesse revocare il consenso prestato al trattamento può in ogni momento cliccare sul link "**Annulla iscrizione**", presente in calce ad ogni email inviata, e seguire le istruzioni che verranno presentate.