

Le domande più frequenti e le relative risposte

Tutto sulle aste dalle tradizionali a quelle online

Sul nuovo sistema di vendita delle aste giudiziarie che comprende le vendite online si sofferma con delucidazioni utili per chi voglia accostarsi alle aste la piattaforma Real Estate Discount nata di recente per favorire le vendite.

Cos'è un'asta giudiziaria? - Organizzata per conto di una procedura concorsuale o di una procedura esecutiva immobiliare, è lo strumento utilizzato dai Tribunali per vendere in maniera forzata i beni immobili, al fine di soddisfare i creditori procedenti. Per garantire l'assoluta trasparenza ed imparzialità di questa modalità di vendita, la legge prevede che le Aste si svolgano secondo il criterio della "gara al miglior offerente". La vendita viene regolata secondo le procedure della Legge Fallimentare italiana, del Codice Civile e del Codice di Procedura Civile. Cos'è un'asta online? - È un'asta che si svolge sul sito www.realestatediscount.it secondo i meccanismi dell'asta online al miglior offerente, attraverso l'invio di offerte telematiche. La fase di autenticazione dei partecipanti richiede l'invio di una serie di documenti cartacei scaricabili direttamente dal sito, mentre l'effettuazione dei rilanci avviene esclusivamente online sul portale www.realestatediscount.it.

Cos'è un'asta offline? - È un'asta che si svolge integralmente presso il soggetto delegato alla vendita (Professionista o Notaio delegato). Real Estate Discount si occupa, in questo caso, della creazione e pubblicazione della scheda di vendita sul sito www.realestatediscount.it. Non è possibile effettuare offerte telematiche ma occorre seguire le modalità specifiche indicate nell'avviso di vendita pubblicato sul portale.

In che modo può essere effettuata un'asta telematica in ambito esecutivo? - La gestione dell'asta telematica in ambito esecutivo, secondo quanto previsto dal D.M. 32/2015, può avvenire secondo 3 modalità: vendita sincrona telematica, vendita sincrona mista e vendita asincrona.

Come funziona l'asta attraverso la vendita sincrona telematica? - Nella vendita sincrona telematica la presentazione della domanda di partecipazione all'asta e dell'offerta avvengono esclusivamente con modalità telematica. Anche i relativi rilanci, formulati necessariamente nella medesima unità di tempo, devono essere presentati telematicamente. Il Giudice e tutti gli offerenti sono connessi simultaneamente.

Quali sono i documenti da consultare?

- I documenti relativi ad una asta sono: l'ordinanza o avviso di vendita, la perizia anche denominata CTU ovvero Consulenza Tecnica d'Ufficio, le planimetrie e le foto dell'immobile. L'Ordinanza o avviso di vendita è quel documento redatto dal Giudice o dal professionista delegato, ove sono contenute le informazioni e le formalità da rispettare ai fini della partecipazione all'asta.

Di norma vi sono contenute le seguenti informazioni utili ai fini della presentazione delle offerte: Tribunale e numero della procedura;

Descrizione dei beni in vendita che possono essere suddivisi in LOTTI se si tratta di più beni. Di ciascun lotto vengono specificati una descrizione sintetica, l'ubicazione geografica, i dati catastali, il regime di proprietà, il prezzo base d'asta, il valore minimo di aumento in caso di gara con incanto.

La data e luogo della vendita senza incanto e la data per l'eventuale vendita con incanto nel caso ci siano più offerte. Inoltre vengono specificati: i dati del custode che può essere contattato per avere maggiori informazioni o visionare gli immobili, i siti internet dove visionare la documentazione, vengono chiariti eventuali aspetti legati alle agevolazioni fiscali come ad esempio in caso di acquisto di beni come "prima casa", lo stato occupazionale, le condizioni di vendita, le modalità del saldo prezzo, anche in caso di ricorso al mutuo ipotecario, le modalità e le condizioni della vendita senza incanto, le modalità per partecipare all'asta su www.realestatediscount.it.

La perizia va esaminata attentamente in quanto rappresenta un'importantissima fonte di informazioni fondamentali quali: ubicazione, descrizione completa dell'immobile, stato di manutenzione, stima e criterio utilizzato per determinare il valore, stato occupazionale, informazioni relative alla regolarità urbanistica e ad eventuali difformità edilizie da sanare ed altri dati indispensabili alla valutazione.

All'uopo segnaliamo che per la migliore identificazione dei beni e diritti, ai fini della formulazione delle manifestazioni di interesse o delle offerte di acquisto, sono a disposizione degli interessati, sul sito di Real Estate Discount, le perizie di stima che faranno fede. Ogni altra indicazione pubblicata sul sito è fornita

a scopi puramente informativi; gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della Procedura, sperando sopralluoghi presso l'immobile oggetto dell'offerta e raccogliendo tutte le informazioni necessarie cosicché le offerte e le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero di Real Estate discount da ogni responsabilità al riguardo.

Come funziona l'asta attraverso la vendita sincrona mista? - Nella vendita sincrona mista è possibile, su disposizione del Giudice, presentare la domanda di partecipazione all'asta e l'offerta sia in modo telematico, sia attraverso un supporto analogico da depositarsi in cancelleria. Le offerte presentate su supporto analogico verranno riportate nel portale dal Gestore della gara telematica e rese visibili a tutti i partecipanti. Di conseguenza anche i rilanci potranno essere formulati con entrambe le modalità. Come avviene l'asta attraverso la vendita asincrona? - Nella vendita asincrona la presentazione della domanda, dell'offerta e dei rilanci avvengono con modalità telematica. La gara avviene in un lasso di tempo predeterminato e senza che sia necessaria la simultanea connessione del Giudice e del referente della procedura. I rilanci sono comunicati dal Gestore ai partecipanti tramite p.e.c. e con sms. Al termine del tempo fissato per lo svolgimento della gara, il Gestore trasmette al Giudice l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi del maggior offerente, la cauzione da questo versata e il prezzo offerto nonché tutti i dati identificativi degli altri offerenti.

In che modo viene effettuata l'asta telematica in ambito concorsuale? - La procedura può scegliere di procedere alla liquidazione dei beni sulla base delle norme del codice di procedura civile o ai sensi dell'art. 107 l.f. Se la procedura sceglie di procedere alla liquidazione ai sensi dell'art. 107 comma 1 l.f., l'asta telematica si svolge principalmente con l'ausilio di un Notaio di zona, incaricato da IT Auction, e si compone di due fasi. Una prima fase in cui il Notaio si occupa di raccogliere tutte le buste contenenti le offerte dei partecipanti, di verificarne il contenuto e di abilitare i partecipanti alla successiva fase telematica, nei termini e con le modalità indicate nell'avviso di vendita. Una seconda fase telematica in cui gli offerenti effettuano rilanci direttamente sul portale, nei termini e con le modalità indicate nell'avviso di vendita. (1 - continua)

A.A.