

Espropriazione forzata degli immobili/ Con la procedura di "vendita sincrona mista" compatibile il nuovo sistema con quello tradizionale. Maggiore flessibilità e più partecipanti

# Tribunale di Roma, al via le aste telematiche

► Il successo della prima vendita immobiliare online: possibile la partecipazione simultanea di persone collegate via Internet da casa e persone presenti in Sala

## L'INNOVAZIONE

**V**endite giudiziarie, con la rivoluzione digitale si cambia. Grazie all'ordinanza della Dottoressa Bianca Maria Ferramosca, Presidente della Quarta Sezione, hanno preso avvio anche per il Tribunale civile di Roma le vendite immobiliari con modalità telematica, in attuazione della recente riforma. L'obiettivo è quello di ampliare il numero dei partecipanti e di rendere più trasparente, accessibile e veloce il sistema delle vendite giudiziarie. La nuova normativa, infatti, introduce una maggiore flessibilità. Cadono i confini. Non si è più vincolati al luogo di svolgimento della vendita. Si può partecipare anche da altre città, italiane o straniere. Gli interessati all'acquisto possono collegarsi via Internet dal divano di casa, ovunque sia la loro dimora, oppure, se non hanno dimestichezza con gli strumenti informatici, possono partecipare all'asta depositando l'offerta cartacea presso la sala aste del gestore della vendita nelle modalità tradizionali.

### La vittoria del primo acquirente online

Cinque giorni fa il primo esperimento di vendita con la procedura sincrona mista, che si è conclusa con la prima aggiudicazione telematica. «L'obiettivo è stato centrato dalla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. che, nella giornata di mercoledì 27 marzo, in una gremita Sala Aste sita in via Pandosia 32, davanti ad un folto pubblico di partecipanti, ha messo a segno la prima aggiudicazione telematica per conto del Tribunale di Roma, attraverso il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)».

**LA NUOVA NORMATIVA CHE HA INTRODOTTO LE PROCEDURE TELEMATICHE È ISPIRATA AI PRINCIPI DI COMPETITIVITÀ,**

**TRASPARENZA, SEMPLIFICAZIONE, EFFICACIA E RIDUZIONE DEI TEMPI**

astetelematiche.it. All'asta, che ha visto sfidarsi a colpi di offerte e rilanci chi era presente in Sala e chi, invece, si era collegato via Internet da casa, ha avuto la meglio un "partecipante telematico", che ha comodamente gareggiato da un'altra città riuscendo ad aggiudicarsi l'immobile, spuntandola sui presenti in Sala». «Una conferma, questa - osserva Aste Giudiziarie - di quanto la Società sostiene da anni, da quando nel 2010 ha realizzato la prima vendita telematica immobiliare, mediante il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), avendo constatato che gli strumenti telematici si sposano perfettamente con gli obiettivi di massima trasparenza, economicità e partecipazione delle vendite pubbliche, nel rispetto dei principi di competitività, efficacia, sicurezza e regolarità delle procedure giudiziarie. Un successo che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ha conseguito anche grazie alla considerevole promozione realizzata, essendo stata incaricata di gestire non solo la vendita ma anche la pubblicità attraverso il sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), che ha consentito la diffusione della notizia su larga scala, intercettando i potenziali interessati all'acquisto».

### Procedura semplificata e accesso via Internet

Secondo le intenzioni del Legislatore le aste telematiche aprono nuovi scenari: maggiore trasparenza, tempi più brevi, semplificazione e un pubblico più vasto di partecipanti. Il nuovo sistema digitale, infatti, rende più facile l'accesso. Come abbiamo detto potrà partecipare alle vendite anche chi non è fisicamente presente, ma sta in ufficio o nella propria casa, seduto davanti al computer. Coloro che, invece, vogliono presenziare all'asta possono recarsi presso la sala aste dove riceveranno assistenza in tutte le fasi della gara. Dunque, la modernizzazione e la semplificazione della normativa sulle esecuzioni, che un tempo era molto farraginoso, comincia a dare i suoi frutti, rispondendo meglio alle esigenze degli utenti e permettendo ad un pubblico più vasto di partecipare.

### La tipologia di gara scelta

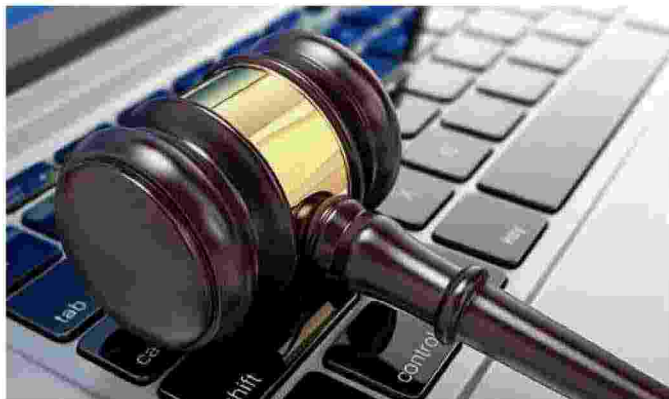
### dal Tribunale di Roma

La gara "sincrona mista" è stata adottata per offrire in contemporanea due opzioni agli interessati all'acquisto. Chi è pronto ad utilizzare la nuova modalità via Internet da casa può fare tutte le operazioni, a cominciare dalla presentazione dell'offerta ai rilanci fino alle operazioni di acquisto vero e proprio dell'immobile prescelto. In pratica, il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, fino allo svolgimento della gara e al pagamento del saldo prezzo, tutto può essere svolto per via telematica, nel rispetto delle regole tecnico operative introdotte dalla riforma.

Ma gli interessati che, invece, preferiscono il sistema tradizionale, con il deposito dell'offerta cartacea e la partecipazione in loco, possono seguire la vendita di persona. Nel caso delle offerte presentate con modalità tradizionale i dati vengono inseriti all'interno della piattaforma del gestore incaricato a cura del referente della procedura e lo svolgimento della gara avviene contemporaneamente tra gli utenti collegati alla piattaforma e gli offerenti presenti in Sala. E proprio l'istituzione della Sala Aste dà non pochi vantaggi. Gli interessati all'acquisto che vogliono partecipare di persona si recano presso un luogo istituzionalmente dedicato allo scopo.

### Partecipazione libera senza intermediari

L'acquisto all'asta è un modo alternativo e sicuro per comprare casa e può rivelarsi un ottimo investimento, perché si ha l'opportunità di acquistare a prezzi convenienti, generalmente inferiori a quelli del mercato libero. E' bene precisare che tutti possono presentare un'offerta di acquisto, ad eccezione del debitore. Inoltre la partecipazione può essere diretta, non c'è alcun obbligo di nominare un rappresentante legale. Chi presenta l'offerta può farlo personalmente, senza intermediari. Viceversa, chi preferisce avere assistenza, può agire mediante persona da nominare, chiedendo l'ausilio di un avvocato. Tuttavia, prima di intraprendere iniziative, è consigliabile leggere con attenzione l'avviso di vendita e l'ordinanza del Giudice, per informarsi sulle specifiche modalità di partecipazione, prestando attenzione sia alla perizia di stima, che, se ben fatta, può essere considerata una vera e propria radiografia del bene; sia ai termini indicati per il deposito dell'offerta e, nel caso ci si aggiudichi il bene, ai termini da rispettare per il versamento del saldo prezzo, se non si vuole incorrere nella decadenza.



Con la rivoluzione digitale aumentano i partecipanti

## RIFORMA E NUOVE TIPOLOGIE DI GARA

> 1

La riforma è iniziata con il Decreto Ministeriale n. 32 del 26 febbraio 2015 (Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni immobili con modalità telematiche), cui è seguito il decreto legge n. 59/2016, convertito nella legge n. 119/2016, che ha modificato l'art. 569 cpc, introducendo l'obbligatorietà delle vendite immobiliari con le modalità telematiche, salvo il caso in cui tale modalità secondo il Giudice sia pregiudizievole per i creditori o per il sollecito sviluppo della gara.

> 2

La legge prevede tre distinte modalità di vendita: sincrona telematica, asincrona e sincrona-mista. Quest'ultima, scelta dal Tribunale di Roma, è ritenuta la più efficace, poiché facilita la partecipazione, consentendo di presentare l'offerta anche a chi non utilizza gli strumenti informatici. La gara avviene contemporaneamente tra gli utenti collegati via Internet alla piattaforma del gestore e gli offerenti presenti nella Sala Aste appositamente allestita.

