

ASTE GIUDIZIARIE TELEMATICHE DEL NOTARIATO

VADEMECUM PER IL CITTADINO

A)ASTE GIUDIZIARIE IN GENERALE

La vendita giudiziaria immobiliare è un procedimento che si svolge sotto il controllo del giudice avente ad oggetto la liquidazione di un bene immobile. La legge prevede che, se un privato o una società sono gravati da debiti insoluti, i loro beni possano essere oggetto di vendita forzata attraverso lo strumento dell'asta giudiziaria. Viene, così, permesso ai creditori di assicurarsi il soddisfacimento del loro avere e all'acquirente di ottenere i diritti sul bene.

L'iter procedurale della vendita forzata inizia con l'**ordinanza di vendita** emanata dal giudice nella quale viene previsto un termine tra i 90 e i 120 giorni (secondo le modalità e termini riportati sull'avviso di vendita pubblicato) entro il quale possono essere depositate le offerte d'acquisto. Nella stessa ordinanza, vengono stabilite le modalità con le quali deve essere prestata la cauzione e viene fissata, al giorno successivo alla scadenza di tale termine, l'udienza per la deliberazione sulla migliore offerta segreta pervenuta ovvero, in caso di più offerte valide, per l'individuazione dell'aggiudicatario del bene attraverso la gara tra gli offerenti.

Per la divulgazione delle corrette informazioni su ciascuna asta è previsto dall'art. 490 c.p.c., l'obbligo di pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza del giudice, della relazione di stima e di altri documenti su **appositi siti internet autorizzati dal Ministero di Giustizia** almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. E' stata, in tal modo, resa possibile una partecipazione più ampia e consapevole alle aste giudiziarie che in passato erano partecipate da una ristretta cerchia di soggetti.

Attraverso questo avviso di vendita è, dunque, semplice per tutti i cittadini, trarre informazioni utili sia sulle regole e modalità di partecipazione che sulla descrizione del bene (le iscrizioni e trascrizioni che gravano sullo stesso e che secondo quanto indicato nell'avviso di vendita verranno poi cancellate dal giudice prima del decreto di trasferimento, i dati catastali e le eventuali variazioni, la destinazione d'uso del bene ed i possibili abusi riscontrati, per i quali la legge 21 giugno 1985 n. 298, prevede che entro 120 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dell'immobile possa presentare la domanda di sanatoria).

Le modalità con le quali si possono svolgere tali vendite sono di due tipi: **vendita senza incanto** e **vendita con incanto** le cui peculiarità e differenze sono specificate nei paragrafi che seguono.

VENDITA SENZA INCANTO (denominata anche vendita in busta chiusa) (artt. 570 ss. c.p.c.):

nel sistema tradizionale;

I partecipanti presentano presso il Tribunale o presso lo studio del Notaio o altro professionista delegato dal Giudice, le offerte d'acquisto in una busta chiusa anonima (bianca senza segni di riconoscimento), che contiene l'indicazione del prezzo, del tempo, del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta secondo quanto previsto dall'avviso d'asta. Tali buste

vengono, poi, aperte nell'udienza fissata per l'esame delle offerte aperte pubblicamente alla presenza degli offerenti con i seguenti possibili casi:

1. **nessuna offerta** valida superiore al prezzo base l'incanto viene dichiarato deserto;
2. **offerta unica superiore a 1/5** del prezzo base che verrà accolta e l'immobile aggiudicato;
3. **unica offerta inferiore a 1/5** del prezzo base il Giudice (o il professionista Delegato) può procedere all'aggiudicazione previo interpello dei creditori presenti in aula, i quali potrebbero opporsi all'aggiudicazione al prezzo base e chiedere di procedere con la vendita con incanto (sempre sia stata già bandita e l'offerente nell'offerta segreta abbia formulato anche l'istanza di partecipazione all'incanto);
4. **più offerte valide**, il Giudice (o il professionista Delegato) indice immediatamente una gara tra gli offerenti assumendo come prezzo a base d'asta il valore dell'offerta più alta; se, invece, la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni da parte degli offerenti, il Notaio potrà decidere se disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure ordinare l'incanto; nel bando sono indicate le modalità di versamento del prezzo e il termine entro il quale deve essere effettuato tale versamento.

E' anche possibile che il procuratore legale possa fare offerte per persona da nominare ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile dichiarare in Cancelleria, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale è stata effettuata l'offerta. L'aggiudicazione altrimenti diverrà definitiva a nome del procuratore (art. 583 c.p.c.).

VENDITA CON INCANTO (artt. 576 ss. c.p.c.),

nel sistema tradizionale

5. **nel caso di unico partecipante** per essere dichiarato aggiudicatario, dovrà confermare la propria offerta e fare un rilancio.
6. **in caso di più partecipanti**, si realizza immediatamente una gara fra i diversi offerenti, partendo dal prezzo base con il rilancio minimo generalmente pari all' 1% del prezzo base (arrotondato per eccesso).
7. In entrambi i casi precedenti l'aggiudicazione all'incanto non è definitiva come previsto per la vendita in busta chiusa; è data, infatti, la possibilità di effettuare ulteriori offerte di acquisto nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione; tali offerte, per essere efficaci, devono però **superare di un quinto il prezzo raggiunto nell'incanto**; anche in questo caso, sarà necessario depositare in Cancelleria l'offerta e integrare la cauzione che dovrà essere pari al doppio di quella richiesta per la partecipazione alla prima asta; verificata la regolarità di queste ulteriori offerte, il giudice indice nuovamente la gara della quale viene dato pubblico avviso e comunicazione all'aggiudicatario ed alla quale potranno partecipare anche tutti i partecipanti precedenti; la legge 28 dicembre 2005, n. 263 ha riformato l'art. 584 c.p.c. prevedendo espressamente che alla nuova asta possano partecipare, "oltre gli offerenti in aumento di cui ai commi precedenti e l'aggiudicatario, **anche gli offerenti al precedente incanto** che, entro il termine fissato dal giudice, abbiano integrato la cauzione"; in caso di diserzione della gara da parte degli offerenti in aumento, l'aggiudicazione diviene definitiva; il giudice dell'esecuzione pronuncerà a carico degli offerenti in aumento la perdita integrale della cauzione, salvo ricorra un documentato e giustificato motivo.

ASTA DESERTA

Nell'ipotesi in cui, invece, l'asta non possa aver luogo per mancanza di offerte (cosiddetta "asta deserta") e nel caso di inesistenza o di mancato accoglimento delle domande di assegnazione da parte dei creditori, il giudice dell'esecuzione potrà disporre l'amministrazione giudiziaria o un nuovo incanto. In quest'ultimo caso, sarà possibile stabilire modalità di vendita e forme di pubblicità differenti. Dovrà, poi, essere fissato un **prezzo base inferiore di un quarto a quello precedente** e un nuovo termine, tra i 60 e i 90 giorni, per la presentazione delle offerte d'acquisto. Va ricordato a tal proposito che eventuali comportamenti collusivi miranti proprio a ottenere tale risultato sono puniti a norma degli artt. 353 e 354 del codice penale.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, anche tramite contratto di finanziamento, entro il termine e con le modalità fissate nell'ordinanza di vendita. Tale termine non potrà essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione, salvo il caso di proroga qualora l'aggiudicatario richieda l'erogazione di un mutuo.

Avvenuto il versamento del prezzo, verranno quantificate le spese di trasferimento (che comprendono l'onorario del Notaio per il trasferimento del bene e le imposte) poste a carico dell'aggiudicatario, dopo che lo stesso avrà provveduto al versamento, verrà redatto **decreto di trasferimento** (che corrisponde a tutti gli effetti ad un contratto di compravendita).

Solo con il decreto di trasferimento l'aggiudicatario diviene effettivo proprietario del bene immobile, costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio (art. 586 c.p.c.), dopo il decreto di trasferimento l'aggiudicatario (divenuto proprietario) potrà quindi richiedere al custode la consegna delle chiavi.

Il decreto con il quale il giudice dell'esecuzione dispone il trasferimento del bene espropriato all'aggiudicatario ha l'ulteriore effetto di provocare la cancellazione di tutti i gravami quali ipoteche e pignoramenti (cosiddetto "effetto purgativo o liberatorio della vendita forzata immobiliare") (art. 586 c.p.c.).

DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE

Se, invece, l'aggiudicatario non provvede ad effettuare il deposito del prezzo nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e disporrà un nuovo incanto. Se il prezzo ricavato dal nuovo incanto, insieme alla cauzione confiscata, è inferiore rispetto a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto anche al pagamento della differenza.

B)ASTE GIUDIZIARIE TELEMATICHE DEL NOTARIATO

La nuova riforma introdotta dalla Legge 24/2010 ha disciplinato l'istituto dell'asta telematica, è stato introdotto il 4° comma all'art. 569 c.p.c. il quale prevede espressamente che il Giudice dell'Esecuzione nel provvedimento che dispone la delega delle operazioni di vendita al Notaio, possa prevedere il ricorso al sistema dell'asta telematica.

L'asta telematica sfruttando le potenzialità di internet consente di raggiungere una platea sensibilmente più vasta di offerenti, agevolando quindi la partecipazione di chiunque desideri acquistare un bene senza doversi spostare dalla propria città. La partecipazione all'asta a distanza garantisce comunque che i principi di legalità della procedura e riservatezza degli offerenti trovino adeguata tutela.

Per soddisfare tali esigenze il Notaio incaricato (che nel linguaggio dell'asta telematica è chiamato Notaio Banditore) è affiancato e supportato dall'attività di altri colleghi, ubicati in tutto il territorio nazionale (Notai che nel linguaggio dell'asta telematica sono chiamati Notai Periferici).

L'attività dei notai periferici si articola in due fasi:

- 1) Raccolta delle offerte;
- 2) Assistenza del partecipante durante lo svolgimento dell'asta.

I partecipanti potranno depositare la propria offerta secondo le modalità previste nell'avviso d'asta, presso lo studio del Notaio Delegato (Banditore) oppure presso uno dei Notai periferici indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta può essere redatta in formato cartaceo o digitale.

Per l'offerta in formato cartaceo il partecipante deve utilizzare il modulo allegato all'avviso d'asta completato in ogni sua parte e sottoscritto, unitamente a tutti gli allegati previsti¹

¹ Marca da bollo totale € 14,62 da apporre sul modulo dell'offerta segreta o di partecipazione, annullata con la data e la sigla del partecipante;

Fotocopia carta d'identità valida;

Fotocopia codice fiscale;

Copia della Visura Camerale (per le società aggiornata ad almeno 30 giorni prima dell'asta);

la visura camerale è sufficiente nel caso in cui i poteri del rappresentante della società, che partecipa all'asta, sono previsti nello statuto, qualora invece il partecipante all'asta è munito degli occorrenti poteri in forza di delibere assembleari o altro, sarà necessaria la copia autentica del provvedimento che dispone la delega e l'esibizione al Notaio in sede di asta dell'originale dell'atto.

Domanda di agevolazione fiscale per acquisto prima casa ,per gli aventi diritto, ovvero per coloro che:

- non sono titolari esclusivi (proprietario al 100%) o in comunione con il coniuge (la comproprietà con un soggetto diverso da coniuge non è ostativa) di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di un'altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove sorge l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;
- di non essere titolari, neppure per quote o in comunione legale con il coniuge, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà o nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni fiscali prima casa.

Domanda di agevolazione fiscale a favore della piccola proprietà contadina per poter usufruire dell'imposta agevolata pari al 1%, (si informa che, negli altri casi l'acquisto di terreni agricoli prevede l'imposta di registro pari al 18%);

Certificato di stato civile emesso dal comune di residenza (se coniugato , estratto per riassunto dell'atto di matrimonio)

Per cittadini stranieri: fotocopia del permesso di soggiorno, fotocopia carta di identità e codice fiscale

Per l'offerta in formato digitale il partecipante deve utilizzare il modulo allegato all'avviso d'asta completato in ogni sua parte e sottoscritto (a mano scannerizzato e salvato nella chiavetta oppure sottoscritto con la firma digitale) e unitamente a tutti gli allegati previsti scansionati e salvati in una chiavetta usb, come unico file in formato pdf. (non sono ammesse offerte con documenti salvati in file separati).

Qualora l'offerta fosse presentata congiuntamente da più soggetti, specificare la quota di spettanza di ciascun partecipante evidenziando i casi in cui si acquista l'usufrutto distinto dal diritto della nuda proprietà; il tutto inserito in una busta bianca sigillata con adesivo nella quale non occorre apporre alcuna indicazione.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA:

Il giorno e l'ora previsti per l'asta ogni partecipante dovrà depositare l'offerta recandosi:

- presso il notaio delegato dal giudice ai sensi 591 bis cpc, definito anche Notaio banditore,
- presso uno dei notai periferici di cui all'elenco indicato o allegato all'avviso d'asta;

L'offerta può essere depositata:

- dal partecipante personalmente che verrà registrato dall'ufficio del notaio banditore o periferico che riceve l'offerta, e che riceverà quietanza di avvenuto deposito dell'offerta;
- da un soggetto terzo in qualità di semplice consegnante (che verrà comunque registrato dal notaio banditore o periferico che riceve l'offerta e la cauzione, assegno circolare intestato come indicato nell'avviso d'asta, e che riceverà quietanza di avvenuto deposito dell'offerta);
- dal procuratore legale dovrà poi nominare l'acquirente con le modalità e nei termini stabiliti dal codice;
- dal rappresentante legale di una società munito di idonei poteri;

Il notaio banditore, scaduto il termine per l'inizio dell'asta, provvederà all'apertura delle buste, cartacee, come accade nelle aste tradizionali.

Per le offerte depositate in formato digitale si avvarrà di una procedura particolare la quale prevede un sistema di decifratura dei dati (offerta e documenti allegati), dati che in precedenza erano stati caricati e contestualmente criptati attraverso una doppia chiave di cifratura, che sino al momento dell'apertura delle offerte rende inaccessibile ed illeggibile il contenuto del file.

Dopo aver aperto le buste, cartacee e quelle digitali (attraverso la propria chiave di decifratura), il notaio banditore verificherà le offerte dotate dei requisiti di validità prescritti dalla legge e dall'avviso d'asta, quindi dovrà verificare che l'importo offerto sia almeno pari o superiore al prezzo base, che l'assegno sia regolarmente cauzionato, che tutti i documenti necessari siano stati allegati all'offerta.

Dopo aver legittimato i partecipanti, il notaio banditore dovrà verificare la presenza fisica degli offerenti presso i notai periferici, secondo il rito della busta chiusa, l'offerente potrebbe anche essere assente e dichiarato anche aggiudicatario (qualora la sua offerta fosse quella di importo maggiore, anche dopo l'eventuale gara tra gli offerenti presenti).

SVOLGIMENTO DELL'ASTA CON INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA:

Nel rito dell'asta con incanto invece è richiesta la presenza fisica dell'offerente, in quanto, in caso di assenza, senza un giustificato motivo, o qualora il partecipante ritiri la propria offerta prima dell'inizio della gara, è prevista la confisca di 1/10 della cauzione versata, pari all'1% della cauzione, ex art. 580 c.p.c e la rimessione degli atti al giudice (per l'emissione del relativo provvedimento di confisca).

Svolte le opportune verifiche, di validità dell'offerta ed aggiornato il giornale presenze il Notaio banditore potrà avviare la fase dei rilanci. Ogni partecipante, presente presso uno dei notai periferici, potrà, per il tramite del Notaio, fare dei rilanci e vedere in tempo reale i rilanci degli altri partecipanti.

Il termine per fare i rilanci è stato stabilito in 3 minuti, che potrà essere ridotto ad 1 minuto, (tempo necessario per prenotare il rilancio ed inserire nel programma l'importo offerto comprensivo del rilancio).

Decorsi 3 minuti (o 1 minuto a seconda dei casi) senza rilanci il Notaio banditore potrà chiudere la fase dei rilanci e decretare il vincitore, verrà poi caricato nel sistema un verbale d'asta.

I partecipanti non aggiudicatari potranno ritirare l'assegno contenente la cauzione (dal Notaio stesso presso il quale era stato depositato), previa consegna al Notaio della ricevuta attestante il deposito dell'offerta.

ONERI DELL'ASTA TELEMATICA

L'utilizzazione del servizio dell'asta telematica prevede un costo di € 50,00 per ogni offerta o domanda di partecipazione che l'offerente deposita presso gli studi dei Notai periferici mentre non prevederà alcun costo nel caso di deposito presso il notaio banditore. Analogamente è previsto un costo di € 150,00 per la partecipazione all'incanto o alla gara tra offerenti presso un notaio periferico mentre non prevederà alcun costo nel caso di partecipazione direttamente presso il notaio banditore (chi deposita la domanda di partecipazione presso o l'offerta segreta presso un notaio periferico potrà in ogni caso recarsi presso il notaio banditore per effettuare i rilanci).

CONCLUSIONI

due sono i principali obiettivi che ci si propone di raggiungere;
con il ricorso dell'asta telematica si auspica di giungere in tempi più brevi all'aggiudicazione del bene, con la riduzione di aste deserte ed eccessive riduzioni del prezzo, con la riduzione altresì di costi per pubblicità e custodia del bene, nell'interesse non solo della procedura esecutiva o fallimentare e dei creditori, ma anche a tutela del fallito e degli esecutati che in fase di progetto di distribuzione vedranno il ricavato d'asta meno eroso dalle spese di procedura e potranno eventualmente ricevere una maggiore somma dopo aver soddisfatto tutti i creditori;
il secondo obiettivo che si spera di raggiungere è quello di ridurre, se non del tutto eliminare i casi di turbativa d'asta e di accordi tra gli offerenti, in frode alla procedura.