

# La rivoluzione telematica nel mondo delle aste immobiliari

Introduzione alle aste giudiziarie, evoluzione normativa, i ruoli dei professionisti coinvolti, istruzioni operative per una corretta assistenza nella partecipazione alle aste

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

in collaborazione con



Milano, giugno 2022

# Who is speaking to you today?



**Tina Labricciosa**

Avvocato di Milano Notai

# Agenda

- Introduzione
- Evoluzione normativa
- I professionisti coinvolti
- Le aste telematiche
- Quesiti pratici per una corretta assistenza da parte dell'agente immobiliare
- Le aste telematiche: non solo strumento giudiziario

# Aste immobiliari e criticità passate

## L'asta immobiliare

L'asta immobiliare rappresenta lo strumento attraverso il quale si liquidano uno o più beni del debitore per la soddisfazione coattiva dei diritti dei creditori



## Focus criticità passate

Cosa ha causato una diffusa diffidenza sul mondo delle aste?

1. Gli eccessivi tempi di durata delle procedure;
2. La scarsa circolazione delle notizie relative allo svolgimento degli esperimenti di vendita;
3. Pochi esperti del settore;
4. Scandali legati a vecchi episodi di «malaffare».

# Evoluzione normativa, primo step

Alla luce delle criticità rilevate è sorta la necessità di riformare radicalmente il procedimento di vendita, ciò è avvenuto con il d.l. 83/2015 convertito in **Legge 6 agosto 2015 n. 132**.

## Principali modifiche

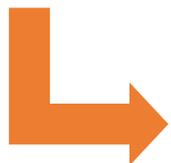
- **In primo luogo** (art. 569 c.p.c.) si segnala la preferenza del legislatore per **la vendita senza incanto**, con sostanziale abbandono della modalità di vendita all'incanto. Essa rimane residuale e a discrezione del giudice dell'esecuzione, ove egli ritenga vi sia la probabilità che il sistema dell'incanto determini l'aggiudicazione dell'immobile *"ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c."*
- **La seconda novità**, di assoluto rilievo, è la possibilità di offrire una somma inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita. L'art. 571 c.p.c. è stato, infatti, modificato nel senso di considerare inefficaci **le offerte inferiori "di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza"** di vendita (o nell'avviso di vendita). Pertanto l'interessato può offrire un prezzo di acquisto inferiore del 25% rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita con l'avvertimento che tale offerta può essere superata dall'istanza del creditore che ne chiede l'assegnazione al prezzo base della vendita.
- **La terza modifica** (art. 569 c.p.c.) consiste nell'**introduzione del pagamento rateale del saldo prezzo**. Viene consentito all'offerente di indicare nella propria offerta, sempre che tale modalità sia prevista anche dall'ordinanza di vendita del giudice dell'esecuzione, che il pagamento avviene ratealmente, sino ad un massimo di dodici mesi.
- **La quarta innovazione** (modifica art. 490 comma 1 c.p.c. e introduzione art. 161 quater disp. att. c.p.c.) è rappresentata dall'**istituzione del Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)**, gestito direttamente dal Ministero della Giustizia, in sostituzione dell'affissione all'albo del tribunale. In tale sito pubblico si è stabilito di pubblicare tutte le vendite giudiziarie.

# Evoluzione normativa, secondo step

La vera rivoluzione nel mondo delle aste con il d.l. n. 59/2016  
convertito in Legge n. 119/2016

Il legislatore istituisce la vendita telematica quale archetipo del procedimento liquidatorio, prevedendo, al quarto comma dell'art. 569 cpc, un'unica deroga, in forza della quale il Giudice può disporre che la vendita si svolga nella maniera tradizionale quando ritenga che la celebrazione in modalità telematica *“sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura”*. In tutti gli altri casi la norma individua le attività che devono essere compiute mediante sistema telematico:

- versamento della cauzione;
- presentazione delle offerte;
- svolgimento della gara tra gli offerenti;
- pagamento del prezzo.



Il Ministro della giustizia ha stabilito con proprio decreto le regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita di beni immobili mediante gara telematica, nel rispetto dei principi di competitività, trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza e regolarità delle procedure telematiche. E le relative specifiche tecniche per i sistemi informativi automatizzati del Ministero sono state rese disponibili solo nel 2018.

# Effettiva attuazione della riforma

Quando l'obbligatorietà delle aste telematiche è scattata realmente?

## 1. Obbligo pubblicazione su PVP

La pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) è divenuta obbligatoria dal 20 febbraio 2018.

## 2. Obbligo gara su PVP

La celebrazione in modalità telematica della vendita immobiliare è divenuta tendenzialmente obbligatoria dal 10 aprile 2018.

# I ruoli dei professionisti coinvolti

## Gli ausiliari del Giudice delle esecuzioni

Nell'ambito delle procedure esecutive 3 sono i professionisti cui il Giudice dell'esecuzione delega attività da svolgere:



Il Perito Estimatore



Il Custode Giudiziario



Il Delegato alla vendita

# Il ruolo del Perito Estimatore

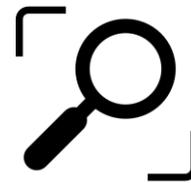
Il **perito estimatore**, la cui nomina è stata resa obbligatoria con la Legge n. 132/2015, (art. 568, comma 1, c.p.c.), è chiamato a determinare il valore dell'immobile staggito secondo il valore di mercato che non è correlato in via esclusiva ai metri quadri dell'immobile, ma anche alle problematiche giuridiche e di fatto del bene che possono incidere sul valore effettivo dello stesso.

Ed è proprio in relazione a queste ultime che il perito andrà ad esporre gli elementi che, in concreto, lo hanno indotto a ridimensionare il valore del bene.

## La perizia

La perizia non rappresenta solo lo strumento di determinazione del prezzo di vendita del bene, ma costituisce il documento informativo con cui si offre in vendita il cespite e su cui si forma il consenso dell'acquirente.

Questa viene pubblicata integralmente sul sito internet a mezzo del quale viene effettuata la pubblicità commerciale della vendita e, quindi, potrà essere liberamente consultata e scaricata, nonché sottoposta al parere o alla critica di esperti di fiducia dell'acquirente.



## Focus sulla prassi del Tribunale di Milano

In merito al calcolo del valore di stima del bene, il Tribunale di Milano prevede:

- un abbattimento del 5% sul valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- la decurtazione relativa alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile;
- la decurtazione relativa alle spese condominiali insolute nel biennio. Trova, difatti, applicazione l'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., a mente del quale *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

# I contenuti della perizia

## Con riferimento all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Ai sensi dell'articolo 173 bis, disp. att. c.p.c., la relazione di stima deve tassativamente prevedere:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria con indicazione dei relativi costi;
8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da pesi di varia natura;
9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

# Il ruolo del Custode giudiziario

Il **Custode giudiziario** è il secondo ausiliario di cui si serve il Giudice dell'esecuzione per la conservazione e l'amministrazione del bene pignorato.

La custodia di bene immobile (art. 559, comma 4, c.p.c.), specialmente se confrontata con quella meramente conservativa di bene mobile, si caratterizza per la prevalenza degli aspetti di gestione e amministrazione attiva del bene, talché appare opportuno parlare di **custodia attiva**.

## I poteri del Custode

La custodia attiva giustifica una più diretta vigilanza ed ingerenza del Giudice dell'esecuzione che ha ispirato una suddivisione tripartita dei poteri del Custode, distinguendo tra:

- a) **poteri minimi correlati alla conservazione del bene**, in cui si fa rientrare, ad esempio, la riscossione dei canoni locativi;
- b) **poteri** che il custode non ha direttamente, ma **che possono derivare da un provvedimento generale di autorizzazione del Giudice**, come, ad esempio, quelli scaturenti dall'autorizzazione a dare in locazione l'immobile;
- c) **poteri che, eccedendo la normale gestione del bene**, il custode può esercitare caso per caso a seguito di apposita autorizzazione giudiziale, opportunamente motivata, come, ad esempio, il potere di contrarre un mutuo fondiario per la manutenzione straordinaria dell'immobile.

# La custodia dopo la riforma del 2019

L'art. 560 cpc, integralmente riscritto a fine 2018 con il D.L. 14.12.2018, n. 135 (convertito con modifiche dalla L. 11.2.2019, n. 12), stabilisce gli obblighi e le condizioni che debbono operare nella procedura espropriativa immobiliare per il regolare esercizio dell'attività di custodia. La norma prevede un duplice ordine di obblighi per il debitore e per il Custode. Il debitore, difatti, potrà non perdere il possesso dell'immobile che costituisce la sua abitazione principale sino al decreto di trasferimento a determinate condizioni.

## Obblighi del debitore

- 
1. Il debitore e il nucleo familiare devono custodire il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e tutelarne la sua integrità.
  2. Il debitore deve consentire, in accordo con il Custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti.

## Obblighi del Custode

- 
1. Il Custode deve rendere periodicamente il conto della gestione;
  2. Il Custode deve vigilare sullo stato conservativo del bene;
  3. Il Custode deve tempestivamente relazione il Giudice dell'esecuzione affinché lo stesso emetta l'ordine di liberazione:
    - nel caso in cui il debitore ostacoli il diritto di visita dei potenziali acquirenti;
    - nel caso in cui l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare;
    - qualora il debitore violi gli altri obblighi che la legge pone a suo carico;
    - quando l'immobile non risulti abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

# Il ruolo del Delegato alla vendita

**Il delegato alle operazioni di vendita** è il terzo ausiliario del Giudice dell'esecuzione. Questa figura nasce dalla necessità di rendere efficiente ed efficace il processo esecutivo immobiliare realizzando una parziale esternalizzazione delle attività dell'ufficio esecutivo.

## I compiti del Delegato alla vendita

Con la riforma del 2015 (d.l. n. 83/2015) la delega delle operazioni di vendita nell'espropriazione immobiliare è divenuta sostanzialmente obbligatoria, potendosi derogare a tale previsione solo qualora, sentiti gli interessati e sulla base del suo prudente apprezzamento, il Giudice dell'esecuzione ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti, eventualmente tenendo anche conto di elementi quali il valore del bene per cui si procede, i fattori ambientali, i probabili costi.

L'art. 591 bis c.p.c. enuncia tutte le attività delegate al professionista designato dal Giudice.

L'ambito della delega, in sintesi, abbraccia tutte le operazioni nelle quali si articola la procedura di vendita fino alla predisposizione del progetto di distribuzione: l'attività del delegato inizia con gli adempimenti preliminari alla vendita, prosegue con gli esperimenti di vendita e termina con la predisposizione del decreto di trasferimento e del progetto di distribuzione.

Non si dimentichi, inoltre, che al professionista delegato può essere conferito cumulativamente anche l'incarico di Custode.

# Le aste telematiche

## con riferimento alla tipologia di aste

Il D.M. del 26.02.2015 n. 32 costituisce il regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita telematica dei beni con modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile, ai sensi dell'art. 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile.

Il decreto individua tre modalità per lo svolgimento delle operazioni di vendita telematica:

- L'asta sincrona (art. 21);
- L'asta asincrona (art. 24)
- L'asta mista (art. 22)

# Modalità della vendita telematica

## Sezione II Decreto 26 febbraio 2015 n. 32

Art. 21

Vendita sincrona telematica



L'offerta e la domanda di partecipazione possono essere presentate esclusivamente con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13. I rilanci sono effettuati on line nello stesso lasso di tempo e con la simultanea connessione del professionista delegato alla vendita e di tutti gli offerenti.

Art. 24

Vendita asincrona telematica



L'offerta e la domanda di partecipazione possono essere presentate esclusivamente con modalità telematiche. I rilanci sono effettuati, invece, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del professionista delegato alla vendita. In tale circostanza il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica.

Art. 22

Vendita sincrona mista



L'offerta e la domanda di partecipazione possono essere presentate sia con modalità telematiche, sia comparando davanti al professionista delegato alla vendita. I rilanci sono formulati nello stesso lasso di tempo on line, o personalmente al professionista delegato alla vendita.

# Focus sulle scelte del legislatore



## La vendita sincrona mista

Questa tipologia di asta è stata prevista dal legislatore per trovare una soluzione alle problematiche connesse al livello di informatizzazione della popolazione. Grazie allo strumento “ibrido” dell’asta, difatti, si consente il deposito di offerte anche in forma cartacea. **Tale deroga sembrerebbe rappresentare una semplice precauzione** che il legislatore ha voluto adottare per l’ipotesi di oggettiva indisponibilità di sistemi telematici idonei ad un efficiente svolgimento delle procedure ma, senza dubbio, rappresenta una forma maggiore di tutela per quei cittadini non avvezzi ai sistemi telematici che, altrimenti, si troverebbero ad essere esclusi dalla possibilità di partecipare alle vendite giudiziarie.

# Come fornire una corretta assistenza nella partecipazione ad un'asta immobiliare

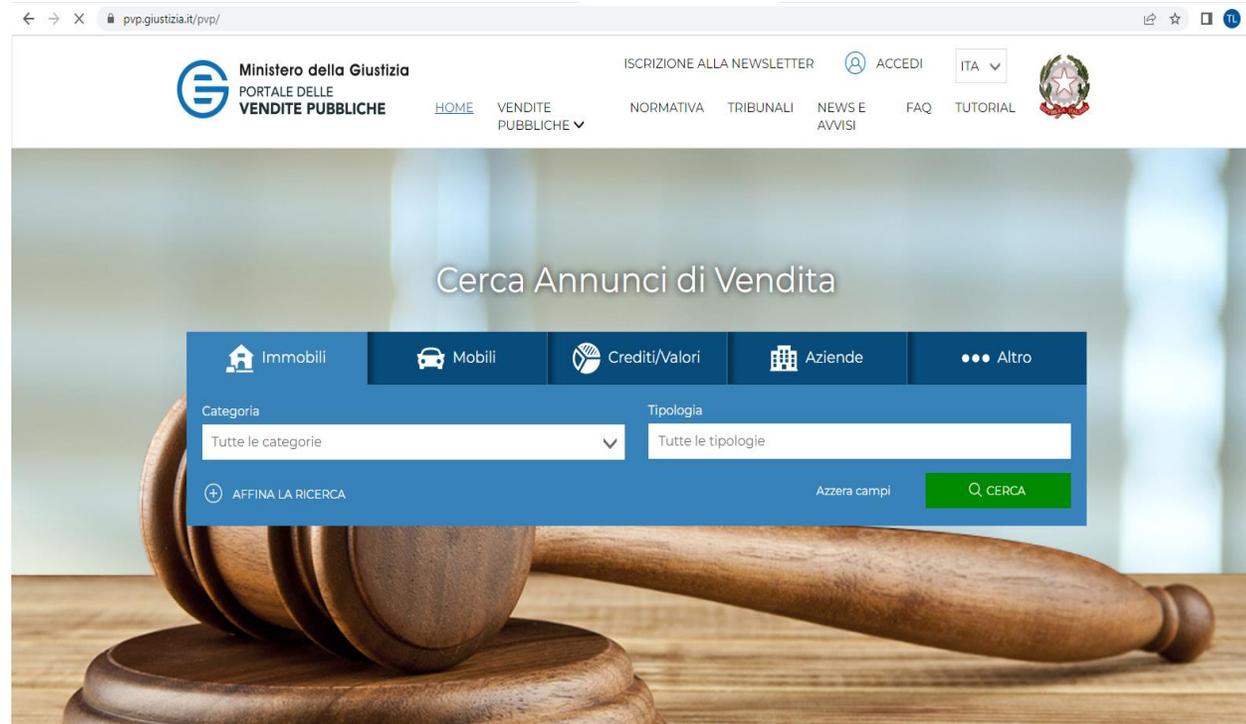
Dalla ricerca dell'immobile alla compilazione dell'offerta: quesiti pratici

## 1. Quale sito devo consultare?

L'unico sito istituzionale dove necessariamente devono essere pubblicati gli avvisi di vendita è il Portale delle vendite Pubbliche.

L'utente, o chi presta assistenza, dovrà dunque collegarsi al sito ministeriale «<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>» e, attraverso le barre di ricerca “categoria” (residenziale, commerciale, industriale e altro) e “tipologia” (abitazione civile, economica, rurale, signorile e altro) individuare l'immobile desiderato.

La ricerca può essere affinata inserendo i dati relativi a città e indirizzo, raggio d'azione, tribunale, numero della procedura e dell'inserzione e prezzo base d'asta.



# Come fornire una corretta assistenza nella partecipazione ad un'asta immobiliare

Dalla ricerca dell'immobile alla compilazione dell'offerta: quesiti pratici

## 2. Quali documenti devo scaricare?

Terminata la ricerca ed individuato l'immobile di interesse, si potrà accedere alla scheda contenente i dettagli del Lotto. All'interno della sezione sarà possibile acquisire tutte le informazioni necessarie attraverso la schermata di sintesi e gli allegati da scaricare:

- Perizia;
- Ordinanza di vendita;
- Avviso di vendita;
- Ulteriore Documentazione resa disponibile.

The screenshot displays the 'DETTAGLIO PROCEDURA' page on the PVP website. The page is divided into several sections:

- DETTAGLIO PROCEDURA:** A table with the following details:

Tipo Procedura	ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80
N° Procedura	393/2020
Tribunale	Tribunale di MILANO
Lotto nr.	LOTTO UNICO
Pubblicato sul Portale il	03/06/2022
- REFERENTI:** A table with the following details:

Custode	Tina Labricciosa
Telefono mobile custode	3409663775
Telefono custode	
Email custode	avvtinalabricciosa@gmail.com
- ALLEGATI:** A list of downloadable documents:
  - Planimetria.pdf (73 Kb)
  - Primo avviso di vendita RGE 393.2020.pdf (260 Kb)
  - Delega\_privacy.pdf (258 Kb)
  - Perizia\_privacy.pdf (581 Kb)

At the bottom of the page, there is a navigation bar with the following elements:

- Ministero della Giustizia PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE
- Assistenza tecnica: 800.236.160 da lunedì a venerdì esclusi festivi
- HOME, NORMATIVA, TRIBUNALI, NEWS E AVVISI, FAQ
- Accedi, Amministrazione, Guida al Sito, Informativa e Consenso Cookie
- © Copyright 2017 Ministero della Giustizia A cura della D.G.S.I.A. (Direzione generale per i sistemi informativi automatizzati)

# Come fornire una corretta assistenza nella partecipazione ad un'asta immobiliare

Dalla ricerca dell'immobile alla compilazione dell'offerta: quesiti pratici

## 3. Come posso prenotare una visita?

Sempre attraverso il Portale sarà possibile prenotare una visita cliccando sull'apposito link "Prenota visita immobile".

via Tevere 6

Piena proprietà di appartamento ad uso abitazione posto al piano terra/rialzato (primo fuori terra), composto da piccola zona in...

- Segue nel dettaglio

✓ Tipologia	Abitazione di tipo economico
✓ Foglio	11
✓ Particella	164

Prenota visita immobile

+ Dettaglio

# Come fornire una corretta assistenza nella partecipazione ad un'asta immobiliare

Dalla ricerca dell'immobile alla compilazione dell'offerta: quesiti pratici

## 4. Come posso presentare un'offerta?

La compilazione dell'offerta telematica richiede plurimi passaggi che devono essere eseguiti correttamente al fine di scongiurare qualsiasi irregolarità che possa invalidare l'offerta.

A tal fine, sarà fondamentale scaricare il Manuale Utente o prendere visione del Tutorial, entrambi recuperabili dalla home del PVP, nella parte dedicata alle FAQ o ai Tutorial.

Il modulo web "Offerta Telematica" viene fornito dal Ministero della Giustizia cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul PVP attraverso il sito del gestore della vendita.

L'offerta di acquisto **non è efficace (art. 571 c.p.c.)** nel caso in cui:

1. provenga oltre il termine stabilito dall'ordinanza di vendita;
2. risulti inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta;
3. non risulti versata una cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto.

# Focus: le aste telematiche non solo strumento giudiziario



## L'applicazione dell'asta nell'ambito della vendita privata immobiliare

L'asta immobiliare, consolidatasi nell'ambito delle procedure di espropriazione forzata e delle procedure concorsuali, ha comportato vantaggi evidenti tali da indurre il sistema a concepirli anche nell'ambito del libero mercato.

Lo strumento attraverso il quale si concretizza tale innovativa metodologia di vendita tra privati è la Rete Aste Notarili (RAN), un sistema integrato realizzato dal Consiglio Nazionale del Notariato per la gestione delle aste telematiche.

Tale sistema **consente oggi a tutti** (privati, enti pubblici, investitori e operatori) di **vendere o acquistare immobili con lo strumento dell'asta telematica** con semplicità e grande sicurezza su tutto il territorio nazionale.

# Focus: le aste telematiche non solo strumento giudiziario

## I benefici per il venditore e per l'acquirente

La procedura di asta prevede un importante lavoro preliminare da parte del “notaio banditore” il quale compie una disamina analitica della documentazione dell'immobile e verifica il suo stato ipotecario, urbanistico e catastale, attribuendogli una sorta di “certificazione”.

Volendo riassumere gli **evidenti vantaggi per la parte venditrice** possiamo indicare:

- l'ampliamento, a livello nazionale, della platea di potenziali acquirenti;
- la garanzia di ottenere il miglior prezzo possibile sul mercato a seguito di gara competitiva;
- la risoluzione tempestiva di qualsiasi problematica che avrebbe potuto impedire la vendita;
- la certezza nell'individuazione dell'acquirente.

Innegabili anche i **benefici per la parte acquirente**:

- la garanzia di una corretta informazione sullo stato dell'immobile;
- la garanzia di trasparenza nelle operazioni di vendita;
- la garanzia dell'assenza di rischi nella procedura di vendita;
- la possibilità di avere garantito il buon esito dell'acquisto a seguito di aggiudicazione.



Seguici su LinkedIn



**Tina Labricciosa**  
tina.labricciosa@milanonotai.it