

Vendite pubbliche. Il nodo della diffusione della fibra ottica

Aste, doppia opzione per lo svolgimento online

Giovanni Esposito

Le vendite forzate dei beni immobili sono state recentemente teatro di modifiche legislative che hanno modificato il Codice di procedura agli articoli 490, comma 1, 560, comma 5, e 569, comma 4, concernenti vari profili, fra cui l'istituzione di un portale presso il ministero della Giustizia sul quale pubblicare le vendite pubbliche e veicolare la richiesta di visita al custode giudiziario con relativi obblighi di riservatezza e tempestività (entro 15 giorni dall'istanza), nonché l'intero svolgimento della procedura (versamento cauzione, presentazione offerte, svolgimento gara, eventuale incanto e pagamento del prezzo) con modalità telematica.

La pubblicità degli avvisi e la gestione della custodia investono l'operatività degli ausiliari del giudice dell'esecuzione.

Lo svolgimento delle operazioni di vendita merita qualche riflessione, anche perché il legislatore lascia aperta l'opzione fra asta mista, nella quale coabitano offerenti telematici e cartacei, e asta esclusivamente telematica, che a sua volta può svolgersi simultaneamente (sincrona) o in un determinato lasso di tempo (asincrona).

La vendita asincrona (telematica) permette di assolvere l'in-

tento perseguito dal legislatore di delocalizzare e dematerializzare l'asta. Non di minore importanza risultano i benefici tecnici (basti pensare che il lasso temporale concesso permette di superare momentanee interruzioni della connessione) e pratici (l'asta mista espone a reali criticità sulla simultaneità dei rilanci fra partecipanti "telematici" e "fisici").

Ciò nondimeno è ragionevole preventivare un processo di trasformazione degli attori non privo di insidie.

Al di là di fisiologiche difficoltà operative e di diffidenze al cambiamento che, come in altri casi, saranno superate dopo una prima fase di rodaggio e da una salutare selezione naturale (l'efficienza e l'efficacia del processo necessitano di ausiliari specializzati e non di improvvisati), vi sono tutte le condizioni affinché questa rivoluzione raggiunga lo scopo di velocizzare, monitorare e rendere più sicure le vendite giudiziarie, ma non è detto che in una prima fase aumenti la platea dei potenziali acquirenti, anzi potrebbe avvenire l'esatto contrario con effetti distorsivi, amplificati da criticità (un terzo può presentare diverse offerte, attraverso la propria Pec, per conto di più soggetti offerenti per lo stesso esperimento d'asta) e poten-

ziali conflitti d'interesse (il gestore delle vendite telematiche svolge anche altre attività).

In altri termini, va tenuto in debita considerazione che oltre agli attori qualificati (personale, gestori e delegati alle vendite), ci sono gli acquirenti, una variegata compagine, composta anche da privati cittadini partecipanti occasionali; soggetti ai quali si chiederà, a brevissimo, di partecipare a un'asta telematica, ma oggi, essendo privi di computer, presentano ancora offerte manoscritte. Alcuni si allontaneranno dal settore, altri saranno costretti ad usufruire, a titolo oneroso, dei servizi di terzi, con professionalità ed imparzialità tutte da dimostrare.

In un Paese nel quale si obbliga all'utilizzo della banda larga (salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento, la procedura telematica si applica alle vendite forzate di beni immobili disposte dall'11 aprile 2018) in assenza di una sua certa fruizione (si stima che al 2020 solo una famiglia su quattro avrà accesso a una connessione a fibra ottica), il rischio è che le aste giudiziarie diventino ancor di più una prateria di conquista di offerenti per professione e intermediari, se non di speculatori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

