

Aste immobiliari, via al portale unico nazionale delle vendite pubbliche

di **Stefania Peveraro**

Può finalmente partire il portale delle vendite pubbliche, cioè il marketplace online voluto dal governo per rendere più trasparente ed efficiente il mercato delle aste giudiziarie degli immobili. A gennaio, infatti, sono stati pubblicati in *Gazzetta Ufficiale* il decreto del ministero della Giustizia di accertamento della piena funzionalità dei servizi del portale e il Provvedimento del direttore generale per i Sistemi Informativi automatizzati sull'adozione delle relative specifiche tecniche. A metà dello stesso mese il Consiglio Superiore della Magistratura ha pubblicato la modulistica approvata con la delibera dello scorso ottobre relativa alle «Linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari». Come indicato nel decreto n. 83 dell'estate 2015, il portale a regime dovrebbe contenere gli avvisi di tutte le vendite disposte dai tribunali italiani nell'ambito delle procedure esecutive, oltre che di quelle concorsuali, su beni immobiliari e mobiliari, e consentirà a tutti gli interessati di acquisire i dati relative a tutte le vendite giudiziarie accedendo a una sola area web gestita dal ministero della Giustizia. Questo superando l'attuale frammentazione dovuta al fatto che ogni singolo tribunale pubblica gli avvisi di vendita su un sito autonomo, non comunicante con quelli degli altri uffici giudiziari. Per l'Associazione Tsei, l'effetto congiunto di queste misure attuative «può avere riflessi molto positivi sull'uniformità operativa e le regole condivise nei 140 tribunali italiani. La

gestione omogenea di più di 230 mila lotti in asta, provenienti da esecuzioni immobiliari individuali e concorsuali (dati 2017 su base annua) consente di affrontare con efficacia il grave problema delle sofferenze bancarie e in generale del recupero crediti in Italia. La vendita telematica s'inserisce in modo determinante nell'individuazione e suggerimento delle buone prassi intrapreso dal Csm» si legge in report appena pubblicato dall'Associazione che riunisce numerosi operatori immobiliari e degli Npl.

Detto questo, Tsei sottolinea che «purtroppo, all'entrata in vigore delle norme, in molti tribunali italiani mancano ancora precise indicazioni operative e sembra si stiano assumendo posizioni in ordine sparso: non c'è un pronunciamento verso il tipo di asta da adottare (fra le tre indicate dalla norma); non c'è un criterio per la selezione dell'operatore-gestore (fra quelli iscritti all'albo ministeriale); non ci sono indicazioni sugli importi delle tariffe (le voci che vengono dal mercato indicano importi forfetari, possibili commissioni sulle vendite a carico dell'aggiudicatario, tariffe per singoli esperimenti d'asta) e ai soggetti cui saranno richieste (debitore/creditore, delegato, aggiudicatario)». Spiega Tsei, «ciò rischia di creare un mercato difforme da un tribunale all'altro, vanificando quanto di buono fatto finora e rischiando di allontanare la creazione di un vero mercato virtuale italiano e internazionale. Infatti, partendo dal portale italiano, è possibile che in ciascun tribunale italiano siano adottate modalità di vendita diverse, con regole e costi gestionali diversi». (riproduzione riservata)

