

L'incanto corre sul web

Chiusa la prima asta giudiziaria online di immobili, con partecipanti da tutta Italia. A gestirla notariato e tribunale. Che ora puntano agli asset pubblici

di Teresa Campo

Sarà ancora una volta il web a dare nuovo smalto e velocità a un settore farraginoso, stavolta quello delle aste di immobili, sia giudiziarie che quelle degli enti pubblici? È la speranza di banche, notai e tribunali. E proprio ieri, venerdì 18 gennaio, si è chiusa a Brescia la prima asta telematica notarile. A gestirla sono stati il tribunale di Brescia in collaborazione con l'Associazione notarile per le procedure esecutive (Anpe), arrivando così all'aggiudicazione di un appartamento in provincia di Sassari.

Proprio la modalità online ha consentito, per la prima volta in Italia, la partecipazione a un'asta giudiziaria via web, con possibilità di rilanci immediati da parte di cittadini che magari si trovano a centinaia di chilometri dalla sede del tribunale titolare della procedura.

A permettere tutto questo è la

rete aste notarili (Ran), creata dal Consiglio nazionale del notariato, rete che si caratterizza per livello di sicurezza e facilità di accesso al cittadino, incentivandone quindi la partecipazione e riducendone i costi. Chi desidera partecipare all'asta potrà farlo da remoto, senza dover essere dunque presente fisicamente nel luogo dell'asta. La rete aste notarili, inoltre, prevede la possibilità di presentare offerte residuali al ribasso. Questa caratteristica risponde alla necessità di ovviare al crescente fenomeno delle aste deserte, spesso dovuto ai valori delle basi d'asta, che magari sono fondati su perizie redatte in epoche anteriori alla crisi economica e comunque diversi anni fa.

L'asta telematica giudiziaria trova la sua prima applicazione proprio nelle procedure concorsuali (fallimenti, concordati preventivi) e, secondo la legge 24/2010, deve rispondere ai principi di competitività, trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza e regolarità.

Nello specifico il sistema rete aste notarili persegue tutti gli obiettivi della legge. In termini di sicurezza, per esempio, consente l'accesso alla rete esclusivamente al notaio attraverso un sistema di autenticazione Iam (Identity and access management), con l'utilizzo della firma digitale e chiavi di cifratura. La trasparenza è invece assicurata dal fatto che si moltiplicano i soggetti preposti (al classico notaio banditore sono stati aggiunti tutti i notai periferici che aderiscono al servizio collegati con le rete intranet del notariato) e si utilizzano meccanismi di trasmissione delle offerte sia digitali sia cartacee, che danno le massime garanzie. La possibilità di partecipare alla fase dell'incanto inoltre evita il rischio di qualunque forma di pressione o di turbativa d'asta. La l'asta immobiliare telematica consente anche al notaio di eseguire tutte le verifiche di legittimazione, onorabilità, affidabilità dei partecipanti, anche ai fini dell'antiriciclaggio. Al

contempo massime garanzie anche per l'utente finale, in quanto la procedura online impone l'anticipazione della fase di controllo della documentazione a corredo di ciascun lotto prima della pubblicazione del bando, offrendone la garanzia dell'intervento notarile in ogni fase, compresa quella dell'immediata restituzione della cauzione versata in caso di non aggiudicazione;

L'asta telematica notarile offre infine più informazioni a tutti gli attori dell'asta, che possono ricevere, attraverso il notaio banditore o il notaio periferico di fiducia, tutte le informazioni necessarie sul regolamento, sul bando d'asta e su ogni fase successiva della procedura. La modernizzazione delle aste prevista dal codice e il nuovo sistema telematico Ran potrebbero consentire una ripresa del mercato delle aste immobiliari grazie a una più facile e trasparente fruizione da parte dei cittadini di qualunque luogo d'Italia e a tempi di aggiudicazione più rapidi. Con effetti importanti sulle aste giudiziarie e su quelle degli enti pubblici. (riproduzione riservata)

**NUOVE
PROCEDURE**

