

Le aste telematiche notarili

Si è portati a pensare che gli immobili offerti in asta siano solo quelli legati a procedure esecutive o fallimentari. Esiste invece un'altra tipologia di aste che si svolgono anch'esse in via telematica e che offrono interessanti opportunità sul mercato.

Le aste immobiliari telematiche sono infatti utilizzate con successo dal Notariato anche per la dismissione del patrimonio degli Enti Pubblici, per la vendita di beni provenienti da alcuni tipi di procedure concorsuali, nonché, eventualmente per la vendita di beni da parte di privati o imprese .

Il Consiglio Nazionale del Notariato ha realizzato, in collaborazione con la società informatica Notartel S.p.a., un sistema di aste telematiche notarili denominato RAN (Rete Aste Notarili), i cui bandi di vendita sono anche consultabili al sito "www.notariato.it/ran/". Detto sistema di aste telematiche si caratterizza per: **sicurezza**, eliminando il rischio di turbative e di furti di identità digitale; **tracciabilità** degli atti e dei soggetti che partecipano alla procedura e applicazione normativa antiriciclaggio; **accessibilità** dei cittadini che possono partecipare a distanza attraverso gli studi notarili dislocati sull'intero territorio; **trasparenza** in quanto gli attori del sistema assistono, in tempo reale, a tutti gli eventi; **orientamento** dei cittadini che possono richiedere ai notai informazioni giuridiche, fiscali o pratiche.

Le aste telematiche notarili si tengono presso il notaio "banditore" con la collaborazione dei notai "periferici" presenti su tutto il territorio nazionale.

Nell'asta telematica il notaio svolge una funzione di pubblico ufficiale e intermediario qualificato che da un lato è in grado di rendere comprensibili le nozioni tecnico-giuridiche al partecipante all'asta, verificandone la volontà, e dall'altro è in grado di identificare in maniera certa il partecipante sia prima che durante la fase dell'incanto, evitando pericoli di turbativa d'asta ed eseguendo anche gli adempimenti previsti dalla normativa in materia di antiriciclaggio.

Il sistema non richiede al partecipante di doversi munire di propri sistemi di autenticazione ed è quindi immediatamente fruibile dalla generalità degli utenti.

Per realizzare tutto ciò, accanto alla figura del notaio banditore, è stata prevista la figura del notaio periferico (attualmente circa 1.150 in tutta Italia) il cui compito è quello di ampliare le opportunità di scelta del professionista e di accesso al sistema da parte degli offerenti che potranno quindi partecipare all'asta da qualunque parte del territorio in assoluta sicurezza e trasparenza.

Ricorrono all'asta telematica i soggetti che intendono vendere all'asta beni

immobili o aziende che abbiano un mercato locale o nazionale. Possono partecipare all'asta, tutte le persone fisiche e/o giuridiche.

Le aste telematiche notarili hanno il pregio di garantire:

- la responsabilità del notaio;
- la consapevolezza del partecipante;
- l'identificazione degli offerenti;
- la verifica della validità delle offerte;
- la commerciabilità dei beni;
- il controllo della documentazione di corredo;
- la trasparenza delle procedure;
- l'esecuzione dei controlli in materia di antiriciclaggio e di antiterrorismo.

L'asta notarile telematica offre inoltre certezze tali da escludere:

- il rischio della perdita della cauzione a causa della clonazione delle password di accreditamento da parte di terzi;
- la turbativa d'asta con false offerte;
- l'interposizione fittizia di soggetti che non vogliono apparire o non possono partecipare all'asta.

Infine, rispetto all'asta tradizionale, l'asta telematica presenta altri indubbi vantaggi per chi partecipa, perché questi:

- non deve territorialmente spostarsi per presentare l'offerta;
- non subisce la pressione psicologica dovuta alla presenza fisica di altri partecipanti alla fase dell'incanto.

I SOGGETTI DELLE ASTE TELEMATICHE NOTARILI

I soggetti delle aste immobiliari telematiche sono:

- l'offerente: colui che partecipa all'asta con un'offerta senza necessità di dotarsi di mezzi informatici in quanto potrà utilizzare le risorse dello studio prescelto (notaio banditore o periferico, quest'ultimo a propria scelta);

- il notaio banditore (il professionista che dirige e verbalizza lo svolgimento della gara attraverso la piattaforma RAN dal proprio studio), il notaio periferico (il professionista che riceve a distanza e trasmette le offerte di partecipazione e i rilanci al notaio banditore), entrambi in grado di effettuare un'autenticazione "forte" sul sistema informatico che gestisce l'asta, di garantire l'identità degli offerenti, nonché la validità delle offerte;
- il sistema informatico qualificato per la gestione delle aste (gestore centrale, RAN). Consiste in un'applicazione informatica operante su server connessi in rete intranet, dotati di un sistema di controllo degli accessi e autenticazione "forte", gestito da un "provider" qualificato in grado di garantire:
 - 】 il tracciamento di tutte le transazioni effettuate;
 - 】 la segretezza delle offerte digitali attraverso le doppie chiavi di cifratura;
 - 】 la loro marcatura temporale, la loro riservatezza e sicurezza mediante sessioni di collegamento sicure e criptate;
 - 】 il trattamento equo di tutte le sessioni coinvolte e tempi di risposta entro limiti certi;
 - 】 la capacità di operare con moneta elettronica gestita dal sistema interbancario o da altri circuiti bancari ufficiali nazionali e/o internazionali (solo per le aste giudiziarie).

La rete intranet in materia di aste telematiche collega con modalità sicure tutti i notai italiani abilitati alla RAN distribuiti su tutto il territorio nazionale.

Nell'asta immobiliare telematica anche le offerte in busta chiusa possono essere convertite in formato digitale e rese segrete tramite l'applicazione della doppia chiave di cifratura che ne garantisce l'invulnerabilità; in tal modo viene garantita la coesistenza delle classiche offerte cartacee con le offerte digitali cifrate.

In alternativa è possibile il deposito di un'offerta digitale, che consiste nella presentazione di un file .pdf dotato della firma digitale dell'offerente, purché dotata dei requisiti previsti dalla legge.

COME SI SVOLGONO LE ASTE TELEMATICHE NOTARILI

Le aste telematiche notarili trovano la loro regolamentazione nel cosiddetto **disciplinare d'asta**, predisposto, di regola, dai soggetti venditori.

Il disciplinare d'asta contiene le modalità di presentazione dell'offerta, l'ammontare della cauzione, l'elenco dei documenti da allegare all'offerta, le modalità di svolgimento della gara, l'importo dei rilanci e in generale tutto ciò che costituisce informativa per il soggetto presentatore dell'offerta (di fatto costituisce il documento sostitutivo dell'avviso di vendita previsto nelle aste giudiziarie e pertanto se ne consiglia l'attenta consultazione prima di partecipare a un'asta telematica notarile).

Il notaio banditore indicato nel bando d'asta e i notai periferici abilitati alla RAN presso i quali si recano fisicamente i partecipanti all'asta, hanno il compito di identificare gli offerenti, registrare le offerte nella piattaforma RAN e, in sede d'asta, verificare la validità delle offerte e delle cauzioni, nonché inserire i rilanci durante la gara di offerte.

Le offerte possono essere presentate in formato elettronico con l'aiuto del notaio periferico, oppure nel tradizionale formato cartaceo e spedite al notaio banditore con posta ordinaria.

Il giorno della gara, il notaio banditore apre le buste contenenti le offerte cartacee alla presenza dei partecipanti (presso il suo studio o collegati dagli studi dei notai periferici) che le hanno presentate, e scarica dal sistema elettronico le offerte digitali; quindi dà inizio alla gara, alla quale possono partecipare sia gli offerenti che fisicamente si trovano negli studi dei notai periferici, sia gli offerenti presenti nello studio del notaio banditore (si fa presente che alcuni disciplinari non prevedono lo svolgimento della gara in quanto determinano direttamente l'aggiudicazione in capo al miglior offerente).

Nello specifico, sono previste le seguenti fasi:

- ***Fase della costituzione del lotto immobiliare e pubblicazione dell'asta sui portali del notariato e del sistema RAN***

Il notaio banditore pubblica l'avviso con i dati relativi all'immobile messo all'asta e i documenti pertinenti; viene così creato il lotto d'asta, con la possibilità di inserire la documentazione che ne certifica lo stato, nonché di accesso alla medesima da parte degli interessati.

- ***Fase delle offerte segrete***

L'offerente versa la cauzione nelle modalità previste dall'avviso d'asta; si reca dal notaio banditore oppure da un qualsiasi notaio periferico sul territorio nazionale abilitato alla RAN, che verifica la costituzione della cauzione e lo assiste nella registrazione dell'offerta digitale, che viene resa segreta

mediante certificato digitale (la cosiddetta offerta cifrata). In alternativa, l'offerente che si reca presso un notaio cd "periferico" può depositare un'offerta in formato cartaceo digitalizzato consegnando, oltre al plico cartaceo, un file pdf contenente la scansione di tutto il plico del cartaceo e il notaio provvederà a registrare nel sistema tale offerta analogamente a quanto avviene per l'offerta digitale.

Una volta che è stata depositata, l'offerta non può essere ritirata e decade solo se la vendita si conclude con l'aggiudicazione a favore di un altro offerente.

Il notaio periferico trasmette al sistema informatico l'offerta digitale cifrata. Il gestore Notartel, nel giorno e nell'ora stabiliti per l'asta, rimosso il primo livello di segretezza (prima cifratura), mette a disposizione del notaio banditore l'offerta munita solo della seconda cifratura, in modo che il notaio banditore attraverso la sua chiave privata possa provvedere a decifrare il contenuto dell'offerta.

Il notaio banditore apre la seduta d'asta, procede all'apertura delle buste e dei file contenenti le offerte, registra le offerte nel sistema e, in caso di asta senza gara, dichiara aggiudicato il lotto al migliore offerente, oppure dà inizio alla fase dell'incanto.

■ **Eventuale fase dell'incanto o gara tra offerenti**

Il notaio banditore e i notai periferici identificano gli offerenti e verificano il versamento della cauzione.

Il notaio banditore apre la seduta d'asta, consentendo ai notai periferici di collegarsi al sistema.

Il sistema gestisce in tempo reale tutte le offerte di rilancio provenienti dai notai (periferici e banditore), consentendo al notaio banditore di creare la graduatoria delle offerte. Il notaio banditore aggiudica il lotto immobiliare al migliore offerente e redige il verbale d'asta.

Tutta la documentazione relativa all'asta viene trasmessa al sistema di "conservazione a norma" del Notariato, che ne garantisce il mantenimento e l'esibizione in un momento successivo.

■ **Il trasferimento dell'immobile**

Avvenuta l'aggiudicazione l'aggiudicatario, per divenire titolare del bene

oggetto dell'asta, dovrà stipulare con il proprio notaio di fiducia, l'atto pubblico di compravendita.

QUANTO COSTA PARTECIPARE ALL'ASTA NOTARILE TELEMATICA

L'offerente non deve essere dotato di nessun dispositivo per la partecipazione all'asta.

Il corrispettivo dovuto al notaio banditore verbalizzante l'aggiudicazione è definito nel disciplinare d'asta e viene corrisposto dal solo aggiudicatario.

Il corrispettivo dovuto al notaio periferico per il suo intervento professionale, nel ricevimento dell'offerta e per la partecipazione all'eventuale gara da remoto, sarà concordato direttamente dal presentatore dell'offerta.