



LE RETE ASTE TELEMATICHE NOTARILI

Il Consiglio Nazionale del Notariato ha realizzato, in collaborazione con la società informatica Notartel S.p.a., la **Rete Aste Notarili (RAN)**, un sistema informatico che collega tutti i notai italiani in grado di gestire le aste telematiche. Per la prima volta in Italia si può partecipare ad un'asta giudiziaria via web - attraverso gli studi notarili - con rilanci da parte di cittadini che si trovano a centinaia di km dalla sede del Tribunale titolare della procedura, con il massimo livello di sicurezza e di facilità di accesso al cittadino.

Il ruolo del notaio

Il notaio svolge una funzione di intermediario qualificato. Le aste telematiche, infatti, si tengono presso lo studio del notaio "banditore" e dei notai "periferici" delegati dal giudice delle esecuzioni, indicati nel bando d'asta e presenti su tutto il territorio nazionale.

Chi partecipa e perché

Come per le aste tradizionali, ad eccezione del debitore (solo per le aste giudiziarie) può partecipare all'asta telematica qualsiasi persona fisica o giuridica (società o enti), che voglia aggiudicarsi la proprietà dell'immobile messo all'asta.

Come si svolgono le aste telematiche

I partecipanti all'asta si recano fisicamente presso il notaio banditore e i notai periferici che hanno il compito di identificare gli offerenti, verificare la validità delle offerte, trasmettere le offerte segrete, versare le cauzioni, trasmettere le offerte a rilancio. Le offerte possono essere presentate in formato elettronico oppure cartaceo e spedite al notaio banditore, che le aprirà o scaricherà dal sistema elettronico dando inizio alla gara di incanto.

Nello specifico, sono previste le seguenti fasi:

- **Fase della costituzione del lotto immobiliare**
Il notaio banditore inserisce 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 da un notaio che lo assiste nella predisposizione dell'offerta digitale. Il notaio periferico trasmette al sistema informatico l'offerta digitale resa cifrata. Il gestore centrale, nel giorno e nell'ora stabiliti dal bando d'asta per la gara, mette a disposizione del notaio banditore l'offerta cifrata, in modo che possa provvedere a decifrare il contenuto dell'offerta. Nel caso di presenza di più offerte l'immobile non viene aggiudicato all'offerta con prezzo più elevato, bensì si apre una gara tra i partecipanti a partire dal prezzo più alto, con rilancio minimo. 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 incanto, dichiara aggiudicato il lotto al migliore offerente, oppure dà inizio alla fase dell'incanto.
- **Fase dell'incanto**
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 creando in automatico la

graduatoria delle offerte. Il notaio banditore aggiudica il lotto immobiliare al migliore offerente, e redige il verbale d'asta.

- **Il trasferimento dell'immobile**

L'aggiudicatario diventa titolare del bene oggetto dell'asta con l'emissione del provvedimento da parte del giudice (aste giudiziarie) o con la stipula dell'atto di compravendita (aste dismissive). In questo caso l'atto, di norma, viene stipulato dal notaio banditore o periferico secondo la sede del notaio presso il quale è stata presentata l'offerta.

Sicurezza e vantaggi

Nella procedura telematica si mantengono inalterate le garanzie di responsabilità del notaio; consapevolezza del partecipante; identificazione degli offerenti; verifica della validità delle offerte; commerciabilità dei beni; controllo della documentazione; trasparenza delle procedure e controlli antiriciclaggio. Inoltre, presenta vantaggi per chi partecipa, il quale non deve spostarsi territorialmente per presentare l'offerta; non subisce la pressione psicologica dovuta alla presenza fisica di altri partecipanti alla fase dell'incanto.

Quanto costa partecipare all'asta notarile immobiliare telematica

L'offerente non deve essere dotato di nessun dispositivo per la partecipazione all'asta, e deve solo corrispondere il compenso dovuto al notaio periferico per il suo intervento professionale nel ricevimento dell'offerta e per la partecipazione all'eventuale gara da remoto. Il cittadino potrà chiedere al notaio un'indicazione preventiva di spesa. Le imposte dovute in occasione di acquisti all'asta sono le stesse previste per le compravendite tradizionali.