

La rete telematica del Notariato sarà implementata per coinvolgere investitori esteri

Il web fa vendere anche oltreconfine

L'asta telematica notarile muove il mercato immobiliare e fa vendere di più nelle aste giudiziarie e «dismissive» del patrimonio pubblico e degli enti previdenziali. E ora apre all'estero. In futuro, anche i grossi investitori stranieri, a partire dai francesi, russi, e magari, più in là, anche cinesi interessati all'Italia, potranno partecipare alle aste telematiche «dismissive» e giudiziarie assistiti dai loro notai senza muoversi dal loro paese. Il Consiglio nazionale del notariato sta lavorando, infatti, all'apertura estera della propria rete informatica per le aste telematiche notarili (Ran). L'implementazione dovrà consentire la partecipazione alle aste via web anche ai possibili acquirenti esteri. Un'operazione possibile fra i notariati dei vari paesi stranieri che hanno in comune il modello latino. Lo stesso che di recente è stato importato a casa loro anche dai

notai russi e cinesi, venuti in Italia appositamente per studiarlo con lo scopo di replicarlo nel loro paese. Intanto, il primo passo sarà l'apertura delle aste telematiche alla partecipazione della Francia. «C'è un progetto, ci stiamo lavorando» ha fatto sapere **Roberto Braccio**, consigliere nazionale del notariato responsabile del progetto Ran (rete aste notarili), «la nostra piattaforma attualmente è aperta soltanto ai notai italiani, ma ci siamo resi conto che per le aste è possibile aprire anche ai notai esteri». Il sistema è utilizzato anche per le procedure dei tribunali.

L'innovazione introdotta con la Ran ha l'obiettivo di ampliare il più possibile la platea dei partecipanti alle vendite giudiziarie all'incanto e alle aste per la dismissione del patrimonio pubblico e degli enti previdenziali condotte con l'assistenza dei notai in rete. Una modernizzazione nel solco della legge n.24 del 22/02/2010 che preve-

de l'informatizzazione di tutte le aste giudiziarie e dell'art. 43 bis, legge n.14 del 27/02/2009 che introduce nuove procedure competitive nella dismissione degli immobili degli enti previdenziali. Una innovazione che ha portato molti vantaggi a cominciare dal fatto che si sia riusciti a vendere immobili che erano fermi sul mercato, ha sottolineato Braccio. Un esempio positivo è arrivato dal primo ciclo di aste delle dismissioni Inail a dicembre scorso. Il Notariato ha fatto sapere che, «nonostante la crisi del mercato immobiliare, per la prima volta da cinque anni a questa parte, l'asta ha raddoppiato i risultati rispetto al bando precedente: sono stati aggiudicati il 18% dei lotti all'asta, realizzando 1.773.468 euro per 13 unità immobiliari aggiudicate sul totale di 71». Un risultato di gran lunga migliore rispetto a quell'8% ottenuto dall'Inail a ottobre 2012 senza l'ausilio delle aste telematiche. Le pros-

sime aste telematiche Inail a marzo e giugno. L'innovazione introdotta dal Notariato, in fase di rodaggio, «va nella direzione giusta in materia di semplificazione perché evita procedura farraginose e con i fascicoli in rete non si perde tempo», è il commento di **Rocco del Paradiso**, responsabile consulenza crediti in sofferenza Tecnocasa Advisory Group, con esperienza di consulenza alle banche che devono recuperare in materia di sofferenze per i mutui non rimborsati. E proprio il fattore tempo è quello che consiglia alle banche di assistere il loro debitore nel trovare un acquirente per il bene immobile attraverso una compravendita convenzionale, mettendo in conto di «scontare il prezzo» come fosse all'asta, prima di attivare la procedura esecutiva per la vendita forzata i cui tempi non sono certi. Per fare buoni affari all'asta non bisogna avere fretta.

—© Riproduzione riservata—

APPARI D'INCANTO

Il web fa vendere anche oltreconfine

DIREKTA
SISTEMI PER LA VENDITA E LA GESTIONE
TAR e CORTE Not
Avvocato
Magistratura
Notarile

Aste, consigli per gli acquisti

- | | |
|----|---|
| 1 | PREZZO. Non dare per scontato che l'importo di aggiudicazione sia sempre conveniente |
| 2 | DISPONIBILITÀ ECONOMICA. Il tetto massimo di spesa va deciso prima di partecipare per non esporsi più del dovuto |
| 3 | TEMPI. Valutare l'urgenza della disponibilità effettiva dell'immobile perché l'iter dell'asta non ha una durata sempre prevedibile |
| 4 | MODALITÀ DI PAGAMENTO. Disponibilità immediata dell'intera somma richiesta. In caso di mutuo, anticipare la domanda alla banca per superare in tempo eventuali difficoltà di istruzione della pratica. Ci sono istituti di credito convenzionati con i tribunali (elenco, sul sito dell'Abi), ma informarsi bene sui costi |
| 5 | BENEFICI FISCALI. L'utilizzo delle agevolazioni fiscali deve essere espressa in sede di asta, meglio alla fine. Ai beni acquisiti all'asta si applicano i medesimi benefici previsti per i trasferimenti immobiliari. Le imposte sono calcolate sul prezzo di aggiudicazione poiché la norma sul «prezzo valore» non si applica alle procedure esecutive e concorsuali |
| 6 | INFORMARSI SULLE SPESE. Accertarsi sull'importo da sostenere oltre al prezzo di aggiudicazione: imposta di registro o Iva, spese condominiali pendenti, eventuali onorari professionali per il trasferimento |
| 7 | LEGGERE TUTTI I DOCUMENTI DISPONIBILI. Almeno 45 giorni prima dell'asta prendere visione dell'avviso di vendita, relazione di stima, planimetrie, fotografie e tutti i documenti pubblicati sui siti web abilitati (elenco su www.giustizia.it - sezione strumenti, siti web aste giudiziarie) e sui portali dei tribunali |
| 8 | IMPORTANZA DELLA PERIZIA. Specifica anche i vincoli e gli oneri che saranno cancellati e quelli che resteranno a carico dell'acquirente |
| 9 | VISITARE GLI IMMOBILI. Prima dell'asta, con il custode nominato dal giudice delle esecuzioni per verificare localizzazione e stato. |
| 10 | ATTENZIONE AGLI IMMOBILI OCCUPATI. Il decreto di trasferimento sottoscritto dal giudice delle esecuzioni costituisce titolo esecutivo e consente l'immediato rilascio dell'immobile. Tuttavia, se è occupato senza contratto o da inquilino moroso sarà il nuovo proprietario a provvedere, a proprie spese, a eseguire lo sfratto |

Fonte: Elaborazione Italia oggi su dati Consiglio nazionale del Notariato