

Il bilancio dell'attività del sistema telematico del Consiglio nazionale del Notariato

Aste, s'ingrana la marcia giusta

In tre anni 1.300 bandi. Aggiudicato il 27% dei lotti

Pagina a cura
DI ANGELO COSTA
E MARIA DOMANICO

Quasi 1.500 immobili oggetto di aste in corso e un valore delle aggiudicazioni pari a circa 67 milioni di euro. Sono solo alcuni dei risultati positivi, dopo tre anni, messi a segno con le aste telematiche notarili e frutto di accordi con enti pubblici. «Il Consiglio nazionale del Notariato», spiega, infatti, Roberto Braccio, consigliere nazionale del Notariato responsabile del settore informatico, «ha siglato convenzioni con enti pubblici (Inail, Croce rossa italiana, Italian trade agency, ministero della difesa e regione Lazio oltre ad alcune convenzioni siglate dai consigli notarili distrettuali con gli enti locali), attraverso le quali sono in corso procedure di vendita mediante aste telematiche aventi a oggetto circa 1.500 immobili. Il valore complessivo delle aggiudicazioni a oggi è stato pari a circa 67 milioni di euro». La procedura della rete delle aste notarili in questi anni ha offerto al cittadino uno strumento basato su un sistema di regole e di processi tesi a dare la massima affidabilità, per raggiungere l'obiettivo di estendere in modo molto più generale l'utilizzo dell'asta. Dopo un primo tempo di diffidenza, poiché culturalmente in Italia, a differenza di quanto avviene nei paesi dell'Europa nordoccidentale e, storicamente, nei paesi anglosassoni, la vendita all'asta è vista come uno strumento riservato a pochi, oggi si procede a gonfie vele. Il Consiglio nazionale del Notariato, con il supporto tecnico della Notartel (società informatica di proprietà del Notariato), ha introdotto nel nostro paese le aste telematiche notarili cui hanno già aderito circa 800

notai italiani rendendo semplice e accessibile a qualsiasi cittadino l'acquisto di un bene all'asta telematica, senza alcuna barriera territoriale né le difficoltà di partecipazione tipiche del mondo delle aste, che sovente è stato appannaggio di pochi investitori specializzati.

I numeri. Come evidenziato da Braccio «le aste telematiche notarili finalizzate a gestire la dismissione degli immobili relativi a diversi tipi di procedure giudiziarie vengono già effettuate per conto dei tribunali di Brescia, Firenze, Prato, Varese, Lucca e, da pochi giorni, anche del tribunale di Roma. Nel triennio sono stati pubblicati circa 1.300 bandi d'asta che hanno reso possibile l'aggiudicazione del 27% dei lotti per il valore complessivo pari a circa 50 milioni di euro. Interessante», continua Braccio, «è il dato delle aggiudicazioni avvenute con offerte presentate presso un notaio periferico distante spesso centinaia di chilometri dal luogo di ubicazione dell'immobile che, nel caso delle procedure dei tribunali è avvenuta nel 7% dei casi e per le dismissioni Inail nel 15% e del ministero della difesa nel 18% delle aggiudicazioni, a riprova dell'efficacia del sistema in termini di allargamento del mercato, che da locale è già diventato nazionale e che, in futuro, sarà allargato a livello mondiale, potendo contare anche sui notai presenti negli altri paesi dell'Unione internazionale del Notariato».

Un sistema a garanzia del cittadino. Il sistema Ran (Rete aste notarili) persegue una serie di obiettivi a favore dei cittadini: particolarmente per quanto riguarda la sicurezza, infatti l'accesso alla rete è consentito esclusivamente al notaio attraverso l'autenticazione Iam (Identity access

management), e con l'utilizzo della firma digitale.

Per quanto riguarda la trasparenza, si è proceduto a una moltiplicazione dei soggetti preposti aggiungendo al classico notaio banditore tutti i notai periferici aderenti al servizio e utilizzando meccanismi di trasmissione delle offerte sia digitali che cartacee, al fine di dare massime garanzie. Per esempio, si presta tanta attenzione alla segretezza delle offerte e della generalità e del numero dei partecipanti sino alla scadenza del termine fissato dal bando. È poi possibile partecipare anche alla fase dell'incanto, non solo nella sede del notaio banditore, ma da un qualsiasi notaio periferico collegato al sistema, fuggendo, così, il rischio di qualunque forma di pressione o di turbativa d'asta. I cittadini, inoltre, possono ricevere, attraverso il notaio banditore o il notaio periferico di propria fiducia, un corretto orientamento sul regolamento, sul bando d'asta e su ogni fase successiva della procedura, e affidare al notaio stesso la verifica della legittimazione, dell'onorabilità e dell'affidabilità dei partecipanti. Infine il sistema impone l'anticipazione della fase di controllo della documentazione a corredo di ciascun lotto a prima della pubblicazione del bando, e offrendone la garanzia tipica dell'intervento notarile.

Il Notariato offre, quindi, uno strumento più rapido ed efficace per lo svolgimento delle aste immobiliari, permettendo di ampliare la platea di soggetti potenzialmente interessati all'immobile e, nello stesso tempo, diminuire i costi per l'acquirente che non si deve spostare fisicamente presso la sede dell'asta ma può partecipare tramite i notai collegati alla piattaforma.

© Riproduzione riservata



Le tipologie di aste presso il sistema Ran

IL SISTEMA INFORMATICO RAN CONSENTE LO SVOLGIMENTO DI UNA DELLE SEGUENTI TIPOLOGIE DI ASTA

Tipo	Offerta Digitale Cifrata	Offerta Cartacea	Fase Offerte al Rilancio	Note
Asta senza incanto	SI	SI	MAI	L'asta è aggiudicata alla migliore offerta pervenuta
Asta con incanto	NO	NO	SEMPRE	L'offerta coincide con la base di Asta prevista nel disciplinare di asta. Tutti gli offerenti avranno accesso alla fase dei rilanci
Asta in due fasi (all'asta può seguire l'incanto)	SI	SI	POSSIBILE	Il Notaio Banditore seleziona chi avrà accesso alla fase dei rilanci secondo il criterio definito nel disciplinare di asta
Asta con incanto lungo	SI	SI	SEMPRE	Tutti gli offerenti avranno accesso alla fase dei rilanci

L'andamento delle aste Inail



** Nel 2013 è stato effettuato un unico Bando d'Asta nel mese di novembre.

Gli attori del processo

Attori principali del processo delle Aste telematiche notarili sono, anzitutto il gestore del sistema centrale informatico (Notartel) che garantisce trasparenza e sicurezza e fornisce specifiche informative circa l'utilizzo del gestionale al notaio banditore e ai notai periferici nonché a eventuali altri soggetti abilitati dai bandi di gara. C'è, poi, il venditore, ente pubblico o privato che utilizza il sistema Ran per la dismissione/vendita del patrimonio (il sistema è compatibile sia con la normativa prevista dal codice di procedura civile in materia di esecuzioni immobiliari così come modificato dalla legge sulla competitività 35/2005 e 263/2005 e dalla legge sulla digitalizzazione della giustizia legge 24/2010, sia con l'art. 43-bis legge 14/2009 sulla dismissione degli enti previdenziali. Ruolo rilevante ha poi il notaio banditore che rappresenta una sorta di arbitro dell'intera procedura. Attraverso le proprie credenziali inserisce nel sistema tutte le informazioni

previste, pubblica il bando, apre le offerte cartacee da lui pervenute e quelle digitali presenti sul sistema, dichiara aperta l'eventuale fase dell'incanto fino alla chiusura di tutta la procedura con la redazione del verbale d'asta. Accanto al banditore c'è il notaio periferico, quello fisicamente più vicino al cittadino con il compito di accreditare gli offerenti, di ricevere le relative cauzioni, di consentire l'effettuazione di un'offerta digitale o di consegnare il modulo per effettuare un'offerta cartacea. La sua funzione è quella di creare familiarità col sistema delle aste fornendo informazioni agli offerenti e consentendo loro di partecipare anche alla fase d'incanto presso il suo studio. Infine l'offerente, cioè qualunque soggetto interessato a partecipare all'asta: questi dovrà essere abilitato presso il notaio banditore o periferico mediante la presentazione della cauzione, dei propri documenti d'identità e la sottoscrizione del regolamento di gara.

Inail, prezzi in aumento del 13%

Lo scorso 18 dicembre si è concluso il terzo anno del ciclo di aste telematiche di immobili residenziali dell'Inail svolte attraverso la Ran del Consiglio nazionale del Notariato. Nel 2015 è stato aggiudicato il 54% dei lotti in asta, attraverso tre bandi, per un controvalore pari a quasi 23 milioni con un aumento dei prezzi rispetto alla base d'asta del 13%. Secondo Roberto Braccio «ciò testimonia l'efficienza del sistema, e proprio l'Inail, primo ente a credere in questo processo di modernizzazione, che in passato riusciva ad aggiudicare appena il 17% dei lotti in Asta, è segno di come con il nuovo sistema telematico notarile abbia progressivamente migliorato i propri risultati, arrivando al

record di aggiudicazioni del 54% dei lotti in asta». Dal 2013 a oggi la crescita delle aggiudicazioni è stata verticale (18% nel 2013; 41% nel 2014; 54% nel 2015) rispetto ai risultati delle aste Inail svolte senza il sistema telematico (nel 2012 la percentuale delle aggiudicazioni era pari al 17% dei lotti) e l'andamento di un mercato immobiliare residenziale in epoca di crisi che negli ultimi tre anni ha fatto registrare solo una lieve crescita. Complessivamente attraverso la rete da novembre 2013 a oggi sono stati aggiudicati in sette bandi d'asta il 66% dei lotti (178 immobili su 270 provenienti dal patrimonio ex Scip dell'Inail), per un valore pari a circa € 39 milioni.