

Rete telematica notarile: uno strumento in più che apre agli investitori internazionali

# Cresce l'appeal delle aste online

Quello delle aste giudiziarie immobiliari è un settore in cui, anche per i cittadini, negli ultimi cinque anni la situazione si è completamente ribaltata, ci sono tantissimi privati che si avvicinano alle aste. A dirlo è il notaio Valentina Rubertelli, consigliere nazionale del notariato, secondo la quale gli stessi agenti immobiliari si starebbero cominciando a lamentare, visto che molti dei loro clienti tradizionali hanno cominciato a rivolgersi sempre più spesso ai tribunali, invece che alle agenzie, per la ricerca di abitazioni da acquistare. Non a caso, «la depressione dei prezzi di mercato degli immobili si imputa anche al crescendo del fenomeno delle aste giudiziarie e al loro meccanismo di ribassi dei prezzi», ha spiegato Rubertelli che è inoltre responsabile del progetto aste telematiche.

Sono ormai oltre sei anni, infatti, che il Consiglio nazionale del notariato, con il supporto tecnico della Notartel (società informatica di proprietà del Notariato), ha introdotto in Italia le aste telematiche notarili cui hanno già aderito circa 864 notai italiani (su 4.819) rendendo semplice e accessibile a qualsiasi cittadino italiano l'acquisto di un bene all'asta telemati-

ca, senza alcuna barriera territoriale né le difficoltà di partecipazione tipiche del mondo delle aste, che spesso è stato appannaggio di pochi investitori specializzati.

Sul fronte delle aste giudiziarie, lo scorso luglio per la prima volta è stata aggiudicata un'asta telematica notarile relativa a una procedura del Tribunale di Roma - sez. Fallimentare, con la vendita di un immobile a Lecco. L'asta è stata effettuata da un notaio romano nella qualifica di «Banditore», e ha visto la partecipazione dell'offerente, poi risultato aggiudicatario, presso il notaio «Periferico» con sede a Lecco, dove si trova il lotto: un ufficio di cinque vani aggiudicato a 109 mila euro.

Il progetto delle aste telematiche «è stato realizzato in chiave moderna avvalendosi del web, ma con la sicurezza di un sistema chiuso e garantito, per questo motivo denominato Rete aste Notarili, proprio perché pone gli offerenti al

riparo dai pericoli tipici del web, come gli hacker o le clonazioni d'identità, che sino a oggi hanno bloccato in tutto il mondo l'utilizzo dell'asta telematica nelle operazioni economiche di rilevante valore», ha spiegato Rubertelli.

La Rete è stata già scelta anche dai Tribunali di Brescia, Firenze, Genova, Lucca, Prato e Varese per effettuare le aste giudiziarie telematiche. L'utilizzo della procedura d'asta web based attraverso la Rete ha già fatto registrare un valore di aggiudicazioni di lotti di procedure giudiziarie pari a 77 milioni di euro con una crescita esponenziale di risultati: nel 2013, 443 mila; nel 2014, 16,2 milioni; nel 2015, 25,9 milioni; e nel 2016 già 30,3 milioni di euro (di cui 10,3 milioni aggiudicati presso notai periferici). Ad oggi, circa il 19% (14.953.540 di euro) dei ricavi delle vendite telematiche notarili giudiziarie è stato ottenuto con aggiudicazioni a distanza, presso un notaio «Periferico» che come pubblico ufficiale per-

mette ai cittadini di tutta Italia di depositare l'offerta e la relativa cauzione in assoluta sicurezza.

«Già nel 2015 avevamo superato il numero di 1.000 cittadini che avevano realmente sperimentato il mondo delle aste telematiche depositando presso un notaio la propria offerta telematica ed effettuando i rilanci via web per l'aggiudicazione all'incanto il tutto in un clima di assoluta tranquillità grazie all'assistenza costante del notaio», aggiunto Rubertelli, sottolineando che sta quindi crescendo rapidamente la fiducia nel sistema dell'asta telematica notarile «che contribuisce a portare un cambiamento di mentalità nei confronti del sistema delle aste in genere che, a differenza di quanto da anni avviene nei paesi anglosassoni dove la partecipazione alle aste è ampiamente diffusa, nel nostro paese è spesso stato relegato ad una nicchia di operatori di tipo speculativo», ha sottolineato il notaio.

Aver ottenuto aggiudicazioni di lotti del valore anche di 10 milioni di euro, come il caso di un edificio industriale acquistato in un'asta telematica notarile svolta per il tribunale di Firenze e aggiudicata a un noto marchio della moda internazionale, rappresenta la prova del potenziale di questo strumento nelle transazioni non solo nazionali. Per questo motivo alcune delegazioni degli ordini notarili di altri paesi come la Francia e la Russia hanno manifestato il loro interesse e sono venuti in Italia a testarlo, «apprezzandone le caratteristiche ed aprendo la lusinghiera possibilità che lo stesso venga recepito attraverso i notariati presenti in oltre 70 paesi creando uno strumento sicuro ed efficace per le operazioni economiche di alto valore non solo aventi ad oggetto immobili», ha continuato Rubertelli, «infatti è già stato sperimentato sempre per il Tribunale di Firenze l'aggiudicazione di un lotto che aveva ad oggetto un credito di una società nei confronti dello stato del Portogallo che è stato anch'esso aggiudicato».

In occasione del bando di immobili di prestigio della Difesa e della Croce Rossa Italiana si sono interessati investitori stranieri turchi, asiatici americani e arabi.

© Riproduzione riservata

