

Un provvedimento che dovrebbe attirare nuovi potenziali acquirenti

Al via aste telematiche

Un immobile di Lecco venduto a Roma

Poco alla volta stanno prendendo piede le aste telematiche notarili che danno la possibilità di una partecipazione "virtuale" alle aste, acquisto incluso. Una procedura che è permessa grazie al contributo dei notai che si fanno ancora più garanti della vendita forzata.

La notizia di una recente vendita telematica - per la precisione che «per la prima volta un immobile è stato aggiudicato con asta telematica notarile» - è stata diffusa dal sito *Bi mag* tutto il business delle imprese italiane che informa grazie ad una rete di avvocati ed esperti di altri temi.

Si è trattato di una procedura della sezione Fallimentare del Tribunale di Roma, con la vendita di un immobile a Lecco. «Un ufficio di cinque vani è stato aggiudicato a 109 mila euro. L'asta è stata effettuata da un notaio romano nella qualifica di "banditore"», la secca nota informativa. Intanto, anche il Tribunale di Roma sta sperimentando con buoni risultati la Rete aste notarili (Ran), la piattaforma informatica creata dal Consiglio nazionale del Notariato, già scelta anche dai Tribunali di Brescia, Firenze, Genova, Lucca, Prato e Varese per effettuare le aste giudiziarie telematiche.

La Ran è una piattaforma realizzata dalla società informatica del Notariato, Notartel, che collega tutti i notai italiani ed è in grado di gestire le aste telematiche. Si può partecipare ad un'asta immobiliare via web con il massimo livello di sicurezza e di facilità di accesso per il cittadino. La piattaforma del Notariato cerca di offrire uno strumento più rapido ed efficace per lo svolgimento delle aste, permettendo di ampliare la platea di soggetti potenzialmente interessati al lotto e, al contempo, 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.

L'utilizzo della procedura d'asta web based attraverso la Ran 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: 443 mila nel 2013; 16,2 milioni nel 2014; 25,9 milioni nel 2015; e nel 2016 già 30,3 milioni di euro (di cui 10,3 milioni aggiudicati presso notai periferici). A tutt'oggi circa il 19% (14.953.540 euro) dei ricavi delle vendite telematiche

notarili giudiziarie è stato ottenuto con aggiudicazioni a distanza, presso un notaio "periferico" che come pubblico ufficiale permette ai cittadini di tutta Italia di depositare l'offerta e la relativa cauzione in totale sicurezza.

LE DIECI COSE DA SAPERE PER PARTECIPARE ALLE ASTE GIUDIZIARIE - All'asta giudiziaria possono partecipare tutti tranne il debitore esecutato o il fallito (in caso di asta fallimentare); Non è necessaria l'assistenza di un avvocato (anche se preferibile per evitare cattive sorprese) o di qualsiasi altro professionista; I professionisti delegati alla vendite dai Tribunali (avvocati, notai o **commercialisti**) forniscono gratis le informazioni sulla procedura esecutiva e il custode (se non coincide con la figura del professionista delegato); sempre a titolo gratuito, provvederà a far visionare gli immobili sottoposti a pignoramento. Il nominativo del professionista delegato, dell'eventuale custode e i contatti (telefono e mail) sono indicati nell'avviso di vendita. Nella vendita senza incanto si presenta un'offerta segreta in busta chiusa. Nel caso vi siano più offerte e vi sia l'accordo di tutti i partecipanti, si partecipa all'asta con offerte al rialzo sulla base del prezzo più alto offerto.

Per partecipare all'asta sarà necessario depositare, unitamente all'istanza, una cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, a meno che sia diversamente stabilito nell'avviso di vendita. Nel caso di mancata aggiudicazione la cauzione verrà immediatamente restituita dal

professionista delegato.

Il pagamento del saldo del prezzo dell'immobile può venire finanziato attraverso un mutuo e l'ABI ha predisposto l'elenco delle banche convenzionate con i Tribunali.

L'aggiudicatario - oltre al prezzo dell'immobile, verserà le spese necessarie per il pagamento dell'Imposta di Registro o dell'IVA, se la vendita è soggetta a tale imposta.

L'acquisto all'asta è sicuro poiché il decreto di trasferimento dell'immobile viene disposto dal Giudice dell'esecuzione che ordina anche la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni dei pignoramenti) gravanti sul bene.

L'acquisto dell'immobile all'asta è

più conveniente rispetto alle normali compravendite poiché a seguito dei ribassi il prezzo dell'immobile può scendere al disotto del 50% del valore di mercato. Inoltre, non si pagano né le spese del rogito notarile né quelle della intermediazione immobiliare.

Nell'avviso di vendita viene indicato se l'immobile è libero o occupato. Se è condotto in locazione con contratto stipulato, e regolarmente registrato, prima del pignoramento, il prezzo base del bene potrebbe essere diminuito. L'aggiudicatario dovrà attendere la fine del contratto.

AUTO - Le aste giudiziarie che riguardano le automobili stanno riscuotendo sempre un maggiore successo grazie alla possibilità di poter pagare un'automobile con alto valore commerciale a prezzi sensibilmente più bassi.

Le aste delle auto possono avvenire secondo diverse modalità: quelle con vendita all'incanto, ovvero con una gara tra i diversi acquirenti; vendite senza incanto in Sardegna. Anche se poi prevalentemente le vendite di auto all'asta avvengono con formula di trattativa privata o con la vendita con incanto.

L'asta giudiziaria delle automobili avviene in presenza di un giudice o di un suo delegato; il prezzo di partenza dell'asta e il rilancio minimo sono resi noti nel bando di gara. I vari rilanci che si effettuano nel corso della gara sono fatti a voce e si aggiudica il veicolo l'acquirente che offre il prezzo più alto.

Per valutare la convenienza di un'asta giudiziaria per un veicolo è bene, dopo aver consultato le fonti ufficiali, informarsi: sui prezzi di base dell'asta; sulle modalità di partecipazione; sulla possibilità di visionare il veicolo; sullo stato materiale e di funzionamento; sulla presenza o meno della documentazione dell'auto. Nell'approcciarsi all'acquisto di un'auto all'asta giudiziaria è bene sapere che è possibile anche incorrere in determinati rischi. Innanzitutto bisogna ricordare che le auto sono vendute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e quindi, non c'è la possibilità di esaminare il veicolo in tutti i suoi elementi (come ad esempio il motore, i consumi ecc...) così come non è possibile effettuare test di guida.

Anche se l'auto può essere visionata in un certo senso è come se l'acquisto fosse

effettuato al buio poiché ci sono anche casi in cui l'auto è sprovvista di documenti di circolazione e di proprietà. Sul veicolo, inoltre, può gravare anche il fermo amministrativo o un'ipoteca. Ci sono casi, inoltre, in cui l'auto può essere stata

contraffatta e in questo caso è necessario mettere in conto spesa anche il cambio delle targhe e il nuovo collaudo a seguito di ripunzonatura di quello falsificato. In alcuni casi, inoltre, possono mancare

le chiavi e il master per la duplicazione, in questo caso, quindi, bisogna affrontare anche la spesa di installare all'auto una nuova serratura che ha un costo molto elevato.

A. A.

