

# 10 DOMANDE SULLE ASTE TELEMATICHE NOTARILI

## 1) Perché asta telematica e non asta di tipo tradizionale?

Se parliamo di aste immobiliari o relative ad aziende, in Italia la vendita all'asta non è diffusa come in altre parti del mondo; probabilmente perché nel comune sentire questo appare come, un modo di acquisto riservato a professionisti del settore, esperti delle regole e capaci di sopportare lo stress della fase di incanto;

se questa è la premessa, ciò che può invogliare ad avvicinarsi al mondo delle aste è l'aspettativa di acquistare il bene ad un prezzo più conveniente rispetto al suo effettivo valore;

negli ultimi anni le procedure relative alle aste giudiziarie o da dismissioni immobiliari sono state sensibilmente semplificate, attraverso una più completa divulgazione delle informazioni tramite internet, nominando dei custodi per consentire le visite agli immobili, consentendo procedure di accesso ai mutui bancari e delegando le aste presso notai e, dal 2006, presso avvocati e commercialisti (art. 534 bis cpc);

tuttavia l'attuale crisi del mercato immobiliare ha sensibilmente ridotto l'appeal dell'acquisto tramite asta, anche perché i meccanismi di revisione delle basi d'asta non sempre sono stati pronti ed efficienti; questo ha determinato una sostanziale crisi delle aste giudiziarie e un progressivo arresto delle aste da dismissioni pubbliche.

Si è pensato, dunque, anche attraverso la nuova riforma introdotta dalla legge 22-02-2010 n.24, di sfruttare le possibilità offerte da internet sia per raggiungere una platea sensibilmente più vasta di offerenti, che per consentire la partecipazione all'asta a distanza, soprattutto quest'ultima possibilità può avvicinare un maggior numero di utenti al servizio, che non dovranno più temere la pressione psicologica della partecipazione fisica alla fase dell'incanto né dovranno materialmente spostarsi dal proprio domicilio per presentare l'offerta.

L'adozione di procedure telematiche non può, però, prescindere dal mantenere adeguate garanzie circa la responsabilità, l'affidabilità, la consapevolezza, l'onorabilità degli attori, la commerciabilità dei beni, e la trasparenza delle procedure; l'affidamento della procedura ad un pubblico ufficiale può garantire l'esecuzione dei controlli in materia di lotta al riciclaggio.

## 2) Come mai il notariato si occupa di aste?

Il notariato ha sviluppato una elevata professionalità nella gestione delle aste, quasi esclusivamente nel campo immobiliare, quale delegato del giudice e degli enti previdenziali (aste SCIP); è proprio su sollecitazione di questi ultimi che ha avviato il progetto delle aste telematiche notarili, nel corso del 2009; al progetto sono interessate anche altre istituzioni, come ad esempio il Ministero della Difesa, l'Agenzia per la gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata, e da ultimo, l'allora ministro della giustizia Alfano, ha incoraggiato il notariato a seguire questa strada, coerente con la citata riforma di cui alla legge 24/2010.

## 3) Quali sono le regole in materia di aste?

Stranamente nel nostro diritto positivo non esiste alcuna regolamentazione strutturata dell'asta; il regio decreto 23 maggio 1924, n. 827 rappresenta ancora la principale fonte normativa in materia, occasionalmente integrata, negli ultimi anni, con norme in genere

inserite in leggi finanziarie, volte a consentire la rapida liquidazione del patrimonio degli enti previdenziali (leggi n. 351 e n. 410/2001 e legge 311/2004).

Sul fronte del processo civile si è intervenuti più di recente con provvedimenti che, a partire dalla legge sulla competitività, hanno progressivamente modificato le norme del libro III, titolo II, capo IV del codice di procedura civile (legge 80/2005 modificata dalla legge 263/2005) sino alla recentissima legge 24/2010 che ha "digitalizzato" la procedura delle esecuzioni.

Con riferimento all'asta immobiliare telematica, le novità normative portate dalla legge 24/2010, per quanto qui interessa, sono quelle che seguono:

«art. 569 c.p.c. (Provvedimento per l'autorizzazione della vendita) 4<sup>a</sup> comma:

Con la stessa ordinanza, il giudice può stabilire che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche»;

«Art. 161-ter disp.att.c.p.c (Vendite con modalità telematiche). –

Il Ministro della giustizia stabilisce con proprio decreto le regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita di beni mobili e immobili mediante gara telematica nei casi previsti dal codice, nel rispetto dei principi di competitività, trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza e regolarità delle procedure telematiche.

#### **4) Per quali tipi di asta può essere utilizzata una procedura telematica e quali vantaggi presentano i vari tipi?**

In attesa dell'emanazione del regolamento di cui al 161 ter disp. Att. C.p.c., l'asta telematica può essere sicuramente utilizzata in tutte le procedure dismissive di patrimoni pubblici o di enti morali, e in tutte le vendite da procedure concorsuali.

Le aste si dividono in aste con o senza incanto, e aste "aperte" o con incanto lungo.

**L'asta senza incanto** presenta il vantaggio, che, sia pur raramente, può essere raggiunto lo scopo di aggiudicare il bene in asta ad un valore superiore alla base d'asta anche in presenza di un unico partecipante; mentre ha come controindicazione, il rischio di una scarsa partecipazione o, peggio ancora, di asta deserta; è il sistema preferito da parte dell'acquirente non professionale, che non subisce la pressione della partecipazione all'incanto, mentre è scarsamente appetibile per l'acquirente "professionale" che non vede i suoi concorrenti e quindi non può "tarare" l'offerta adeguatamente.

**L'asta con incanto** presenta come vantaggio: di avere un notevole appeal per l'acquirente professionale, e come controindicazioni l'essere scarsamente familiare per l'acquirente non professionale, che può temere la turbativa o il condizionamento ambientale dato dalla necessità di partecipazione fisica alla fase dell'incanto; inoltre, nel caso in cui vi sia un unico partecipante, o comunque che la partecipazione sia molto ridotta, l'asta raggiunge risultati modesti.

**L'asta con incanto lungo** (nella quale il banditore mantiene aperta la fase dell'incanto per un periodo di tempo piuttosto lungo; alla scadenza del termine risulterà aggiudicatario chi avrà presentato la migliore offerta; es.: il portale E-bay, che ormai è diventato uno standard nel mondo del commercio elettronico) presenta come vantaggio l'estrema flessibilità di utilizzo,

mentre ha consistenti controindicazioni in termini di sicurezza, soprattutto se riferita a transazioni di un certo valore come quelle relative alle vendite immobiliari; presenta i seguenti rischi:

- a) della perdita della cauzione a causa di clonazione delle password di accreditamento da parte di terzi;
- b) di turbativa d'asta con false offerte;
- c) di interposizione fittizia di soggetti che non vogliono apparire o non possono partecipare all'asta.

## 5) Quali sono i vantaggi delle aste *notarili* telematiche?

Ecco le risposte date dal sistema del notariato alle possibili criticità dell'evoluzione dell'asta verso modalità telematiche:

- a) l'identificazione dell'offerente remoto – la non necessità di distribuzione di chiavi di identificazione:

Il primo problema posto dalla trasformazione dell'asta, in asta telematica, è dato dalla difficoltà di identificare l'offerente remoto;

nel progetto si prevede di utilizzare un sistema di identificazione "forte"

Il banditore espleta l'asta ricorrendo ai servizi di un gestore qualificato in grado di attivare sessioni remote sicure e riservate con gli intermediari operanti in tutto il territorio nazionale, ciascuna gestita da un intermediario che assume la responsabilità dell'identificazione dell'offerente remoto, della trasmissione dell'offerta segreta, del versamento della cauzione, e della trasmissione delle offerte a rilancio.

In questo modo da un lato si consente l'utilizzo del sistema anche a chi non dovesse essere in possesso di una adeguata preparazione informatica e dei necessari token di sicurezza, dall'altro si garantisce l'identificazione dell'offerente al momento stesso in cui effettua il rilancio e la validità dell'offerta stessa.

Poiché il sistema non richiede che il partecipante si munisca di propri sistemi di autenticazione, è di immediata applicazione alla generalità degli utenti.

- b) L'adeguamento della volontà e la familiarizzazione dell'utente – l'adeguata verifica in materia di antiriciclaggio.

Altra considerazione che è stata tenuta presente nell'analisi del progetto è che fosse necessario avviare un processo di familiarizzazione con una nuova procedura come è quella dell'asta telematica, avvalendosi di un intermediario qualificato come è il notaio che, da un lato, possa "volgarizzare" le nozioni tecnico-giuridiche a beneficio del partecipante non professionale all'asta, attutendone il disagio e verificandone la volontà, e dall'altro, fosse in grado di identificare in maniera certa il partecipante, sia prima che durante la fase dell'incanto, evitando pericoli di turbativa d'asta ed eseguendo anche i controlli previsti dalla normativa in materia di antiriciclaggio.

- c) L'anticipazione dei controlli

Altra criticità rilevata dall'utente finale nell'avvicinarsi all'acquisto immobiliare a mezzo di asta è data dalla circostanza che l'immobile subastato può presentare, ad esempio, vizi urbanistici anche di natura rilevante.

L'intervento del notaio nella fase di predisposizione del lotto d'asta consente di anticipare a tale fase tutti i controlli tipicamente notarili sulla documentazione di corredo, contribuendo ad una maggiore trasparenza dell'intera procedura.

## **6) E' proprio necessario l'intervento del notaio per gestire un'asta telematica?**

La nostra idea è che, almeno fino a quando non vi sia una buona consapevolezza dell'uso degli strumenti informatici indispensabili per l'accesso ad un sistema di asta telematica, per poterle avviare in concreto, senza oneri eccessivi per l'utente né perdita di sicurezza, occorre l'ausilio di una rete di intermediari qualificati; non necessariamente questi intermediari devono essere notai, ben potendo ipotizzarsi una analoga rete di servizio anche per altre categorie professionali, o per gli uffici giudiziari, o anche per le Banche.

## **7) Quali caratteristiche ha il sistema informatico delle Aste notarili?**

L'intervento del notaio, con il supporto degli strumenti informatici della Rete Unitaria del Notariato, ha consentito di progettare un sistema di asta telematica in grado di offrire il massimo livello in termini di sicurezza e di facilità di accesso per l'utente finale.

La RAN utilizza una serie di applicativi già in esercizio nella Rete Unitaria del Notariato, che costituiscono i necessari presupposti di sicurezza:

- rete intranet, che collega con modalità sicure, tutti i notai italiani, uniformemente distribuiti sul territorio nazionale;
- sistema di controllo degli accessi (Identity and Access Management), in grado di identificare con modalità sicure i soggetti che si autenticano, verificandone i ruoli (notai, collaboratori, coadiutori) e le rispettive autorizzazioni;
- sistema di conservazione a norma di documenti elettronici, in grado di assicurare oltre che la conservazione in luogo sicuro dei documenti medesimi, anche la loro esibizione e il mantenimento della loro validità giuridica nel tempo;
- chiavi di firma elettronica qualificate, che attestano la qualifica di notaio in esercizio del loro possessore;
- chiavi di cifratura.

## **8) Come funzionano in concreto la fase della presentazione dell'offerta e la fase dell'incanto?**

Per presentare un'offerta ci si può rivolgere o al notaio banditore, o ad uno degli altri notai (c.d. "periferici") indicati nel bando e distribuiti sul territorio nazionale;

l'offerta può essere presentata in formato cartaceo (tradizionale) e spedita al banditore con posta ordinaria o in formato elettronico, con l'ausilio del notaio, se richiesto;

nel caso che l'offerta sia presentata in formato elettronico, viene cifrata e trasmessa al sistema di gestione centrale, che la custodisce fino al giorno dell'asta, per poi metterla a disposizione del banditore.

Il giorno dell'incanto il banditore apre le buste contenenti le offerte cartacee e scarica dal sistema le offerte digitali, provvedendo alla loro decifratura; quindi avvia la fase dell'incanto, alla quale possono partecipare da remoto gli offerenti che si trovano negli studi dei notai periferici; l'identificazione di questi ultimi è garantita, anche durante la fase dei rilanci, dagli stessi notai periferici.

## **9) Posso comunque decidere di non avvalermi della procedura informatica per partecipare all'asta?**

Certamente.

Il sistema è predisposto per far coesistere le due modalità, quindi consente sia la presentazione dell'offerta cartacea, che la presenza fisica al momento dell'incanto presso il banditore - che avrà registrato comunque il soggetto nella piattaforma informatica della procedura.

#### **10) Il sistema è già operativo?**

Il sistema ha già superato i test preliminari per la messa in esercizio e il Consiglio Nazionale del Notariato ne ha deliberato la possibilità di utilizzo.

La formazione ha già riguardato circa 150 notai in 15 sedute formative tenutesi nel 2011 e 2012.

Sono già state bandite su Brescia le prime aste con il sistema RAN, anche se non sono state registrate offerte.