

Le aste telematiche sempre più diffuse

Ho sentito parlare delle Aste Telematiche Notarili. Di che cosa si tratta? E come funzionano?

Sono ormai oltre tre anni che il Consiglio Nazionale del Notariato, con il supporto tecnico di Notartel (Società Informatica di proprietà del Notariato), ha introdotto in Italia le Aste Telematiche Notarili (RAN) cui hanno già aderito un gran numero di notai italiani rendendo semplice e accessibile a qualsiasi cittadino italiano l'acquisto di un bene attraverso l'asta telematica, senza alcuna barriera territoriale. 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 85 milioni di euro con una crescita esponenziale di risultati dal 2013 ad oggi. Nel 2017, rispetto al 2016, risulta che il numero di lotti aggiudicati è +55% e l'importo delle aggiudicazioni pari a 135 milioni è cresciuto del 43%. Buona parte 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 assoluta sicurezza.

Dunque, tante aggiudicazioni e soprattutto nessun problema: gli offerenti non aggiudicatari contestualmente all'esito dell'asta hanno sempre potuto avere la restituzione della cauzione.



Aste telematiche in crescita

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 a una nicchia di operatori di tipo speculativo. In più questo progetto è stato realizzato in chiave moderna avvalendosi del web ma con la sicurezza di un sistema chiuso e garantito, per tale 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 ad oggi hanno bloccato in tutto il mondo le operazioni economiche di rilevante valore.

Ora Consiglio Nazionale Notariato e Inps firmeranno una convenzione con la quale l'ente dismetterà 32mila immobili sparsi in tutta Italia da porre all'asta nei prossimi tre anni.



È possibile cedere i diritti di edificazione relativi al mio lotto di terreno, da me non utilizzati, al vicino che vuole aumentare la sua costruzione, mentre io non sono interessato ad utilizzarli ulteriormente?

Premesso che l'utilizzo dei diritti edificatori implica sempre un'attività che deve essere consentita dalle norme urbanistiche ed edilizie e da una valutazione dell'ente preposto alla loro applicazione, ovvero il Comune, su due lotti vicini è possibile procedere ad una ulteriore edificazione, ponendo in essere, civilisticamente, atti dispositivi dei diritti edificatori tra i proprietari dei lotti. Tra l'altro, l'art. 2645 quater Codice Civile permette di trascrivere questi diritti al pari dei diritti reali previsti dal Codice stesso nel libro Terzo.

Naturalmente per la cessione di tali diritti occorre un apposito atto notarile. Sarà cura del notaio, anche attraverso l'opera di tecnici, verificare l'effettiva sussistenza dei diritti edificatori e la possibilità dell'utilizzo degli stessi secondo le vigenti disposizioni normative urbanistiche del Comune in cui si trovano i beni.

Tutti i lettori che fossero interessati a inviare quesiti da sottoporre all'attenzione del Consiglio Notarile di Modena per ottenere una risposta qualificata, possono scrivere al seguente indirizzo di posta elettronica: consigliomodena@notariato.it