

Le aste tra privati

UN POSSIBILE UTILIZZO DELL'ASTA TELEMATICA NOTARILE

Passiamo ad analizzare un'altra possibile modalità di utilizzo delle aste telematiche: l'asta tra privati.

Chiunque, privato cittadino o impresa, potrebbe proporre all'asta un immobile di sua proprietà, a un prezzo base che ritenga congruo, regolando la procedura con un regolamento ad hoc.

Facciamo in particolare i seguenti esempi: un privato o un'impresa che vogliono porre in vendita uno o più immobili, per i quali hanno magari già tentato gli ordinari mezzi di offerta sul mercato; una società di leasing che abbia necessità di collocare immobili rientrati da operazioni contrattuali risolte; un imprenditore in crisi sollecitato dalle banche a dismettere i propri immobili per rientrare della propria posizione debitoria.

Il ricorso alla vendita telematica notarile, in tutti questi casi, stante anche l'appello delle procedure d'asta, potrebbe senz'altro facilitare la conclusione della transazione immobiliare.

Nel regolamento d'asta, il venditore, oltre a scegliere il prezzo a base d'asta, a cui rimane obbligato a vendere in caso di aggiudicazione, potrà prevedere anche l'opportunità di sollecitare offerte per importi inferiori al valore atteso, non impegnative per il venditore: infatti, se è vero che l'aggiudicazione per un prezzo almeno pari alla base d'asta è vincolante per il venditore, ben difficilmente il venditore, soprattutto al primo tentativo di vendita, proporrà una base d'asta particolarmente appetibile per l'acquirente.

È, pertanto possibile, per l'ipotesi che non vengano presentate offerte pari al prezzo base d'asta, raccogliere offerte inferiori, che siano vincolanti per chi le propone, ma che il venditore possa riservarsi di accettare entro un breve periodo.

COME DEVE PROCEDERE CHI INTENDE PROPORRE UN PROPRIO IMMOBILE ALL'ASTA

Il venditore prende contatto con il proprio notaio di fiducia e lo incarica di esaminare la documentazione dell'immobile, di verificarne lo stato ipotecario, catastale e urbanistico, nonché di predisporre il bando e la restante documentazione di corredo, vale a dire l'offerta al pubblico e il modello di accettazione.

Pertanto:

1) viene in primo luogo predisposto il bando e sottoscritta l'offerta al pubblico da parte del proprietario, in forma autentica;

2) il venditore cura la pubblicità del bando (anche utilizzando le convenzioni esistenti con i siti specializzati) e fornisce le opportune indicazioni anche per permettere la visita dell'immobile.

COME DOVRÀ PROCEDERE CHI INTENDE FARE UN'OFFERTA

Preso visione dell'avviso d'asta telematica pubblicato sui supporti previsti (sito internet, stampa, quotidiani, ecc.), chiunque fosse interessato contatta gli incaricati indicati nel regolamento sia per visionare gli immobili, che per consultare la documentazione relativa agli stessi.

Ove interessato l'offerente si potrà poi recare, previo appuntamento, dal notaio Banditore o da uno dei notai periferici presenti sull'intero territorio italiano (il cui elenco è disponibile su www.notariato.it/ran e su www.avvisinotarili.it), dai quali sarà possibile ricevere le informazioni generali sull'asta e sulla procedura da seguire per parteciparvi.

A questo punto l'interessato procederà a depositare la domanda di partecipazione all'asta nei termini previsti dal regolamento e sottoscriverà in forma autentica l'accettazione dell'offerta contenuta nel bando, sotto condizione che sia a lui aggiudicato il lotto.

L'ASTA

Il giorno dell'asta il notaio banditore accede al portale RAN per procedere con l'apertura delle offerte precedentemente registrate. Alla medesima stanza virtuale potranno accedere anche i notai periferici che abbiano raccolto e registrato altre offerte.

Il notaio banditore avvia la gara tra gli offerenti. Raccoglie e registra eventuali rilanci presentati presso il proprio studio.

Contemporaneamente i notai periferici connessi via web possono raccogliere e registrare offerte presentate dai relativi offerenti, che si troveranno pertanto in un luogo diverso rispetto dove l'asta si tiene.

Esperita l'asta, con l'eventuale gara in caso di più offerenti, potrà determinarsi:

- a) **o l'aggiudicazione a base d'asta:** il notaio in questo caso redige il verbale d'asta, allega al verbale la migliore offerta da lui ricevuta in forma autentica e l'accettazione dell'aggiudicatario, sempre in forma autentica. Il verbale con questi allegati costituisce titolo idoneo per la trascrizione di un contratto preliminare formato, da offerta e accettazione;
- b) **o l'aggiudicazione a base d'asta residuale (inferiore al prezzo base):** il notaio redige il verbale d'asta; il venditore ha un termine per accettare o meno la migliore offerta inferiore alla base d'asta; se decide di accettarla si reca dal notaio e formalizza la sua accettazione in forma notarile; quindi si procede, come nel caso precedente, alla trascrizione del preliminare.

In caso di unica offerta valida, si determinerà l'aggiudicazione dell'immobile all'unico offerente, con le modalità di cui alle sopradette lettere a) e b) del precedente capoverso.

Il notaio banditore decreta l'esito dell'asta e il relativo vincitore. La cauzione versata resta depositata presso il notaio banditore con tutte le garanzie di legge, fino al perfezionamento del contratto definitivo. L'aggiudicatario assume l'obbligo di versare il prezzo offerto secondo le modalità del regolamento e quindi dovrà stipulare, nei termini fissati nel medesimo disciplinare, il contratto definitivo di compravendita dell'immobile.