



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

26/06/2017

IL SISTEMA INTEGRATO PER LE ASTE E GLI AVVISI DI VENDITA NOTARILI

LE ASTE TELEMATICHE
NOTARILI E I PORTALI WEB



SOMMARIO

LA RETE ASTE NOTARILI	2
L'ASTA TELEMATICA NOTARILE	2
Fase della costituzione del lotto e pubblicazione dell'asta.....	5
Fase delle offerte segrete.....	5
Fase dell'incanto o gara tra offerenti	6
Il trasferimento dell'immobile	6
I COSTI	7
CONTATTI	8
APPENDICE	8
MANUALE OPERATIVO GESTIONE ASTE	8
MANUALE UTENTE.....	8



LA RETE ASTE NOTARILI

I professionisti notai abilitati alla gestione delle aste telematiche notarili sono riuniti in una rete nazionale la **Rete Aste Notarili RAN**.

Sul sito www.notariato.it/ran e su www.avvisinotarili.notariato.it è possibile trovare l'elenco di tutti i notai italiani abilitati al Sistema Integrato per le Aste e gli Avvisi di Vendita Notarili.

L'ASTA TELEMATICA NOTARILE

L'asta telematica notarile è uno strumento che si sta diffondendo molto rapidamente, infatti ad oggi, viene utilizzata in tutte le regioni italiane e grazie anche alla figura del notaio Periferico, che permette la partecipazione a distanza, i risultati raggiunti, soprattutto in Toscana e nel Lazio, evidenziano una sempre più avanzata propensione allo strumento telematico (un'aggiudicazione ogni 15 mila abitanti in Toscana e una ogni 34 mila nel Lazio).

Essa è possibile grazie a:

- una **piattaforma tecnologica** di gestione di aste telematiche, sviluppata anche per soddisfare i requisiti richiesti dalla normativa in materia di gestione di aste telematiche a servizio delle procedure esecutive (D.M. 32 del 2015);
- una **rete intranet** che collega, con modalità sicure, tutti i notai italiani uniformemente distribuiti sul territorio nazionale;
- un **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;
- **chiavi di cifratura elettronica** qualificate, che garantiscono la segretezza delle offerte registrate nel sistema.

Le aste telematiche notarili si tengono presso il **notaio "Banditore"** e i notai "Periferici" abilitati al Sistema Integrato e presenti su tutto il territorio nazionale.

Nell'asta telematica il notaio svolge una funzione di pubblico ufficiale e intermediario qualificato che, da un lato, è in grado di rendere comprensibili le nozioni tecnico-giuridiche al partecipante all'asta, verificandone la volontà, e, dall'altro, è 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.

Il sistema, infine, permette al partecipante di non doversi munire di propri sistemi di autenticazione, ed è quindi immediatamente fruibile dalla generalità degli utenti.



Per realizzare tutto ciò, accanto alla figura del gestore centrale del sistema (Notartel), e del notaio Banditore, è stata prevista la figura del **notaio Periferico**, il cui compito è quello di fungere da terminale della rete, per consentire l'accesso in modalità sicura all'offerente da remoto.

Chi partecipa e perché?

Come nel caso delle aste tradizionali, ad eccezione del debitore (solo per le aste giudiziarie) può partecipare all'asta telematica qualsiasi persona fisica o giuridica (società o enti), che voglia aggiudicarsi la proprietà dell'immobile messo all'asta mediante l'offerta di una somma di denaro, preferendo per essa la forma telematica.

La procedura telematica è sicura perché si mantengono inalterate le garanzie di:

- responsabilità del notaio;
- consapevolezza del partecipante;
- identificazione degli offerenti;
- verifica della validità delle offerte;
- commerciabilità dei beni;
- controllo della documentazione di corredo;
- trasparenza delle procedure.

L'asta notarile telematica offre inoltre garanzie tali da escludere:

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

Infine, rispetto all'asta tradizionale, l'asta telematica presenta altri indubbi vantaggi per chi partecipa, il quale:

- non deve territorialmente spostarsi per presentare l'offerta;
- non subisce la pressione psicologica dovuta alla presenza fisica di altri partecipanti alla fase dell'incanto.

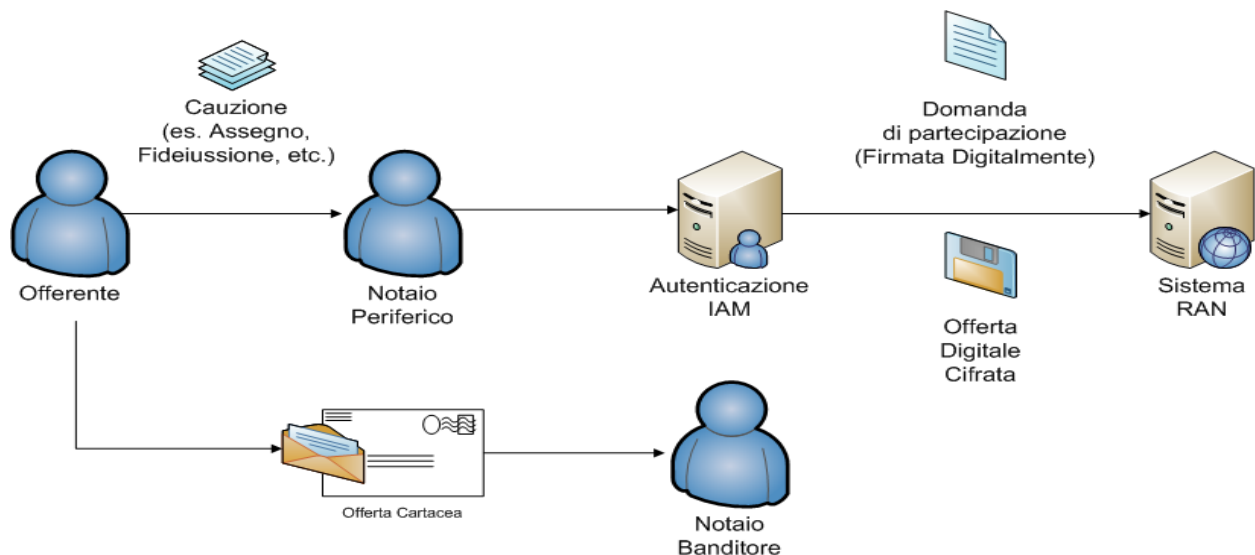
I protagonisti delle aste immobiliari telematiche sono:

- **l'offerente**: colui che partecipa all'asta con un'offerta;
- il **notaio**: Banditore e Periferico in grado di effettuare un'autenticazione "forte" sul sistema informatico che gestisce l'asta, e che garantisce l'identità di uno o più offerenti nonché la validità delle offerte; i notai italiani abilitati alla gestione delle aste telematiche costituiscono la Rete Aste Notarili RAN, e sono distribuiti su tutto il territorio nazionale;
- la **piattaforma informatica per la gestione delle aste**: consiste in un'applicazione informatica operante su server connessi in rete intranet,

dotati di un sistema di controllo degli accessi e autenticazione “forte”, gestito da un “provider” qualificato in grado di garantire:

- il tracciamento di tutte le transazioni effettuate;
- la loro marcatura temporale, la loro riservatezza e sicurezza mediante sessioni di collegamento sicure e criptate;
- il trattamento equo di tutte le sessioni coinvolte e tempi di risposta entro limiti certi;
- la capacità di operare con moneta elettronica gestita dal sistema interbancario o da altri circuiti bancari ufficiali nazionali e/o internazionali.

Il sistema controlla gli accessi di coloro che si autenticano, verificandone i ruoli; conserva i documenti elettronici, ne garantisce l’esibizione e il mantenimento della validità giuridica nel tempo.



4

Preso atto dell’Avviso d’Asta telematica pubblicato sui supporti (sito internet, stampa, quotidiani, ecc.) previsti dalla procedura, l’Offerente interessato contatta gli uffici indicati e per visionare gli immobili che per consultare la documentazione.

In caso di interesse a presentare un’offerta l’Offerente, previo appuntamento, si reca presso il notaio Banditore (o altro Notaio c.d. Periferico Abilitato il cui elenco è disponibile sui siti del Notariato www.notariato.it/ran e www.avvisinotarili.notariato.it), da cui è possibile ricevere le informazioni generali, per la verifica della regolarità della cauzione prodotta e per la presentazione dell’Offerta (digitale o cartacea).

Nel casi di Offerte digitali, al fine di garantirne la segretezza, queste saranno cifrate dal sistema con applicazione di due chiavi di cifratura (chiave del notaio Banditore e chiave del CNN).



Nel caso di Offerte cartacee, presentate presso il Notaio Periferico, queste saranno recapitate al Notaio Banditore. Nell'asta telematica le **offerte in busta chiusa** possono essere convertite in formato digitale e rese segrete tramite l'applicazione della doppia chiave di cifratura che ne garantisce l'inviolabilità; in tal modo viene garantita la coesistenza delle classiche offerte cartacee con le offerte digitali cifrate. In alternativa è possibile il deposito di un'offerta digitale, che consiste nella presentazione di un file pdf dotato della firma digitale dell'offerente, purché dotata dei requisiti previsti dalla legge.

Il sistema di aste telematiche garantisce **sessioni d'asta sicure e riservate**; è realizzato in modo da poter essere utilizzato da chiunque, anche da chi non ha una particolare dimestichezza con l'informatica.

Il notaio Banditore indicato nel bando d'asta e i notai Periferici compongono la Rete Aste Notarili (il cui elenco è consultabile sui siti del Notariato www.notariato.it/ran e su www.avvisinotarili.notariato.it), tali notai presso i quali si recano fisicamente i partecipanti all'asta hanno il compito di identificare gli offerenti, registrare le offerte sulla piattaforma gestione aste e in sede d'asta, verificare la validità delle offerte e delle cauzioni, nonché trasmettere le offerte a rilancio.

Il giorno della gara, il notaio Banditore apre le buste contenenti le offerte cartacee alla presenza dei partecipanti (presso il suo studio o collegati dagli studi dei notai periferici) che le hanno presentate, e scarica dal sistema elettronico le offerte digitali; quindi dà inizio alla eventuale gara di incanto, alla quale possono partecipare sia gli offerenti che fisicamente si trovano negli studi dei notai Periferici, sia gli offerenti presenti nello studio del notaio Banditore.

Nello specifico, **sono previste le seguenti fasi:**

FASE DELLA COSTITUZIONE DEL LOTTO E PUBBLICAZIONE DELL'ASTA

Il notaio Banditore inserisce i dati relativi al bene messo all'asta e i documenti pertinenti; viene così creato il lotto d'asta, con la possibilità di inserire la documentazione che ne certifica lo stato, nonché di accesso alla medesima da parte degli interessati.

FASE DELLE OFFERTE SEGRETE

L'offerente versa la cauzione nelle modalità previste dall'avviso d'asta; si reca da un qualsiasi notaio sul territorio nazionale che appartenga alla Rete Aste Notarili, che lo assiste nella predisposizione dell'offerta digitale, che viene resa segreta mediante certificato digitale (la cosiddetta **offerta cifrata**). In alternativa, l'offerente può depositare un'offerta in **formato cartaceo** digitalizzato consegnando, oltre al plico cartaceo, un file pdf contenente la scansione di tutto il plico del cartaceo e il notaio provvederà a registrare nel sistema tale offerta analogamente a quanto avviene per l'offerta digitale. O in alternativa, l'offerente



può depositare un'offerta in formato cartaceo che verrà trasmessa al notaio Banditore secondo le modalità previste nel bando d'asta.

Una volta che è stata depositata, l'offerta non può essere ritirata e decade solo se la vendita si conclude con l'aggiudicazione a favore di un altro offerente.

Il notaio Periferico trasmette al sistema informatico l'offerta digitale cifrata. Il gestore centrale, nel giorno e nell'ora stabiliti dal bando d'asta per la gara, rimosso il primo livello di segretezza (**prima cifratura**), mette a disposizione del notaio Banditore l'offerta munita solo della **seconda cifratura**, in modo che il notaio Banditore attraverso la sua chiave privata possa provvedere a decifrare il contenuto dell'offerta digitale.

Il notaio Banditore apre la seduta d'asta, procede all'apertura delle buste e dei file contenenti le offerte, registra le offerte nel sistema e, in caso di asta senza incanto, dichiara aggiudicato il lotto al migliore offerente, oppure dà inizio alla fase dell'incanto.

FASE DELL'INCANTO O GARA TRA OFFERENTI

Il notaio Banditore apre la seduta d'asta, consentendo ai notai Periferici di collegarsi al sistema. Il **sistema gestisce in tempo reale tutte le offerte di rilancio** provenienti dai notai (periferici e banditore), creando in automatico la graduatoria delle offerte. Il notaio Banditore aggiudica il lotto immobiliare al migliore offerente, e redige il verbale d'asta.

6

IL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario diventa titolare del bene oggetto dell'asta con l'emissione del provvedimento da parte del giudice nelle aste giudiziarie o con la stipula dell'atto di compravendita nelle altre tipologie di asta.



I COSTI

L'offerente non deve essere dotato di nessun dispositivo per la partecipazione all'asta, e deve solo corrispondere l'eventuale compenso dovuto al notaio Periferico per il suo intervento professionale nel ricevimento dell'offerta e per la partecipazione all'eventuale gara da remoto.

Qui di seguito i valori di riferimento per **l'utilizzo della piattaforma tecnologica** di gestione:

NOTE		
DISMISSIONI PUBBLICHE	€ 290,00 + IVA	a lotto aggiudicato
DISMISSIONI SOGGETTI PRIVATI	€ 400,00 + IVA	a lotto aggiudicato
ASTE GIUDIZIARIE TRIBUNALI FALLIMENTARI	€ 100,00 + IVA	a lotto aggiudicato per immobili fino a 100.000 euro
	€ 200,00 + IVA	a lotto aggiudicato per immobili fino a 200.000 euro
	€ 300,00 + IVA	a lotto aggiudicato per immobili oltre 200.000 euro
ASTE PRIVATI	€ 400,00 + IVA	a lotto aggiudicato

Le **imposte** dovute in occasione di acquisti all'asta sono le stesse previste per le compravendite tradizionali se si tratta di immobili oggetto di dismissioni, mentre per gli immobili delle aste giudiziarie, ove ricorrano i presupposti di legge, sono previste ulteriori agevolazioni fiscali (fino al 30 giugno 2017).



CONTATTI

ASSISTENZA TECNICA

Notartel

Tel. 06/3620.9306

Tel. 06/3676.9306

e-mail **helpdesk@notariato.it**

APPENDICE

MANUALE OPERATIVO GESTIONE ASTE

[Link](#)

MANUALE UTENTE

[Link](#)