

Studio Notarile Giuseppa Maria Pulvirenti
43121 PARMA Viale Mentana n.14/A
Tel. 0521 231822 - 286330 Fax 0521 231345
43056 S.POLO di TORRILE Strada Asolana n.19/C
gpulvirenti@notariato.it
giuseppamaria.pulvirenti@postacertificata.notariato.it

E' possibile mettere in vendita o comprare una casa o un'azienda sul web con l'ausilio del Notaio?

Si è possibile attraverso due piattaforme: "Avvisi Notarili" e "RAN - Rete Aste Notarili", a cui può rivolgersi il privato o la società che voglia comprare casa (o un'azienda) o metterla in vendita.

Invece il sito "Vendite Pubbliche Notarili" gestisce le vendite giudiziarie, ad esempio a seguito di espropriazioni per indebitamento o fallimento, e le dismissioni del patrimonio pubblico, ad esempio le assegnazioni di immobili dell'INPS, di Ministeri o altri enti pubblici.

Come funziona ?

Il privato che voglia comprare casa (o un'azienda), o metterla in vendita, può far pubblicare un avviso di vendita sul portale Avvisi Notarili ed eventualmente partecipare ad un'asta al miglior offerente via web rivolgendosi ad un notaio abilitato alla gestione della rete (cosiddetti "notai banditori o periferici" ed il Notaio Pulvirenti è uno di questi) e quindi inserire o cercare annunci immobiliari dove le case sono sicure e certificate da un Notaio ed eventualmente partecipare all'asta telematica in sicurezza e senza spostarsi.

E' sicuro ?

Sì, perché il cittadino può confidare nel controllo notarile preventivo della documentazione;

chi acquista un immobile individuato su Avvisi Notarili è tutelato da una informazione trasparente sullo stato giuridico dell'immobile.

Inoltre, attraverso il collegamento degli studi notarili su tutto il territorio nazionale, è possibile partecipare alle aste via web anche a centinaia di km di distanza dall'immobile.

Quale ruolo svolge il notaio in queste vendite ?

Il notaio svolge una funzione di pubblico ufficiale in grado di rendere certa la procedura di vendita eseguendo i seguenti controlli:

- visura ipotecaria estesa fino al primo titolo trascritto anteriormente al ventennio;
- verifica della corretta intestazione catastale dell'immobile e dei titoli giustificativi della proprietà;
- segnalazione dell'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o comunque di vincoli risultanti dai pubblici registri;
- verifica dello stato urbanistico dell'immobile attraverso gli accertamenti svolti da un professionista abilitato (ingegnere, architetto, geometra) per garantire che non vi siano abusi edilizi;
- controlli previsti dalla normativa antiriciclaggio;
- identificazione certa dei soggetti coinvolti.

Come funziona un'asta immobiliare privata ?

Il venditore prende contatto con il Notaio e lo incarica di esaminare la documentazione dell'immobile, verificarne lo stato ipotecario, catastale ed urbanistico, predisporre il bando, il disciplinare, l'offerta al pubblico ed i moduli di partecipazione.

Viene predisposto il bando e sottoscritta l'offerta al pubblico, in forma autentica.

Il Notaio inserisce sul portale Avvisi Notarili l'avviso di vendita all'asta, che può essere gestita in modalità telematica o tradizionale: la modalità telematica consente di avvalersi di un notaio periferico per la presentazione dell'offerta e la partecipazione all'incanto a distanza.

L'offerente si reca dal Notaio Banditore (o da un Notaio periferico abilitato alla RAN nel caso di asta telematica), gli deposita la domanda di partecipazione corredata di cauzione e sottoscrive l'accettazione dell'offerta sotto condizione che risulti aggiudicatario del lotto.

Svolta l'asta con l'eventuale incanto, gli esiti potranno essere i seguenti:

- asta deserta: la procedura va eventualmente ripetuta;
- aggiudicazione a base d'asta: il verbale d'asta insieme all'offerta di vendita e all'accettazione dell'aggiudicatario vengono a formare un normale preliminare di vendita in forma notarile e come tali vengono trascritti;
- aggiudicazione a base d'asta residuale al ribasso: il verbale d'asta documenta l'offerta al ribasso rispetto alla base d'asta; il venditore ha un termine per accettare o meno l'offerta inferiore alla base d'asta; se decide di accettarla, va dal Notaio e formalizza la sua accettazione; quindi si procede come nel caso precedente alla trascrizione del preliminare.

La cauzione resta depositata dal Notaio fino alla vendita definitiva a garanzia dell'acquirente.

Infine si stipula il rogito definitivo.

Le aste telematiche notarili si tengono presso il notaio "banditore" ed i notai "periferici" indicati nel bando d'asta e presenti su tutto il territorio nazionale.