

LA VENDITA TELEMATICA

1. Il mercato di riferimento

I giudici dell'esecuzione si interrogano - ormai da 20 anni – su quali siano le condizioni in presenza delle quali le vendite all'asta pubblica possano paragonarsi alle (e raggiungere i risultati delle) vendite tra privati e, dal 2005 in avanti, il legislatore ha impresso una serie di modifiche al codice di rito civile al fine di una più efficace ed efficiente gestione delle vendite pubbliche.

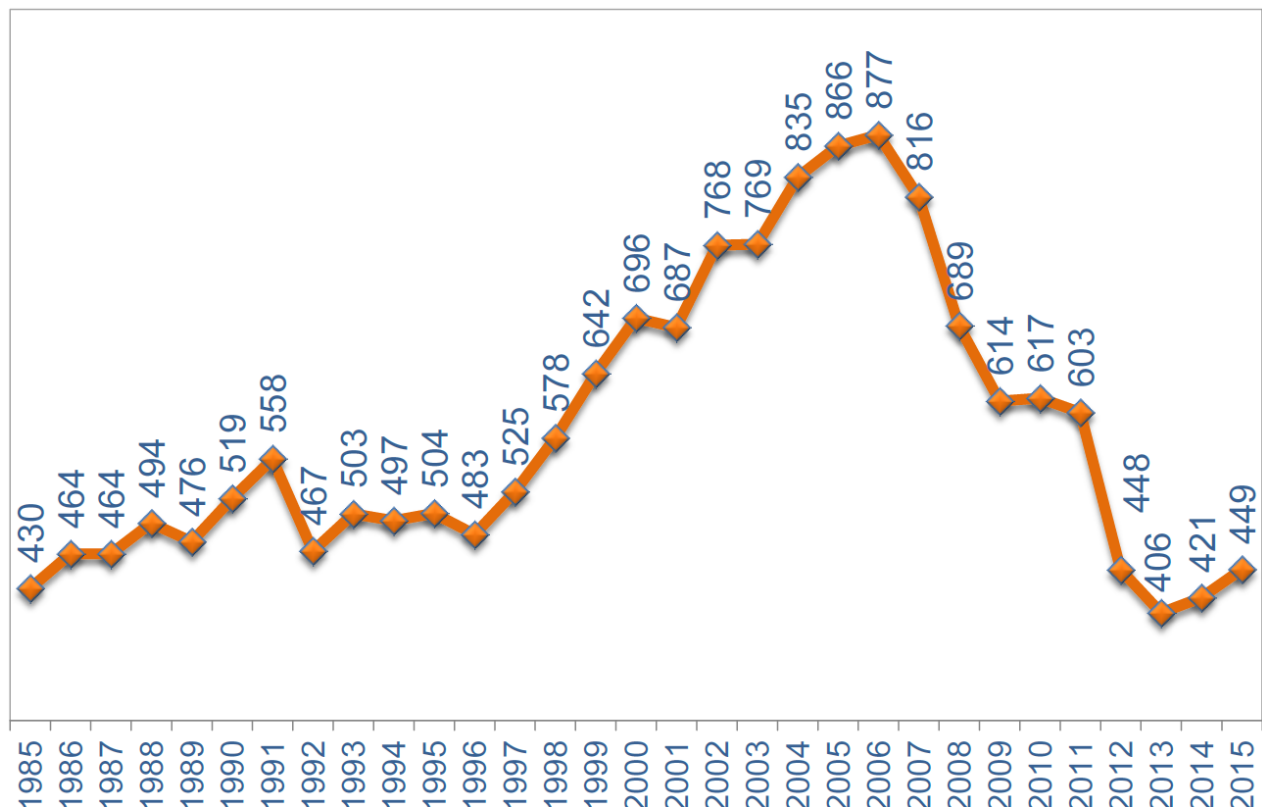
Il legislatore, infine, ha stabilito (art. 569, co. 4 e 530, co. 6, c.p.c.) che le vendite dei beni mobili e immobili all'asta pubblica avvengano in via telematica.

Siccome il “mercato” ha sempre costituito il punto di riferimento degli operatori del settore, vale la pena di interrogarsi sull'andamento del mercato, specialmente immobiliare per il quale l'OMI (l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) in collaborazione con l'ABI redige rapporti periodici.

Bisognerà poi guardare più da vicino il mondo di internet in generale e dell'*e-commerce*, in particolare, a cui, evidentemente, le vendite telematiche suggeriscono un richiamo¹.

¹ Deve però osservarsi che le vendite pubbliche on-line sono soggette alla disciplina processualistica loro proprie, quale sarà delineata nel prosieguo, mentre non trova applicazione il d.lgs 70/2003 che, in attuazione della direttiva 2000/31 CE regola alcuni aspetti giuridici dei servizi della società dell'informazione, in particolare il commercio elettronico, nel mercato interno

Le vendite immobiliari in Italia hanno attualmente un valore di circa 75 miliardi di euro annuo e nel corso del tempo hanno seguito, in considerazione della nota crisi economica, il seguente andamento.



L'ISTAT afferma che il 64% della popolazione con età superiore ai 6 anni utilizza internet²

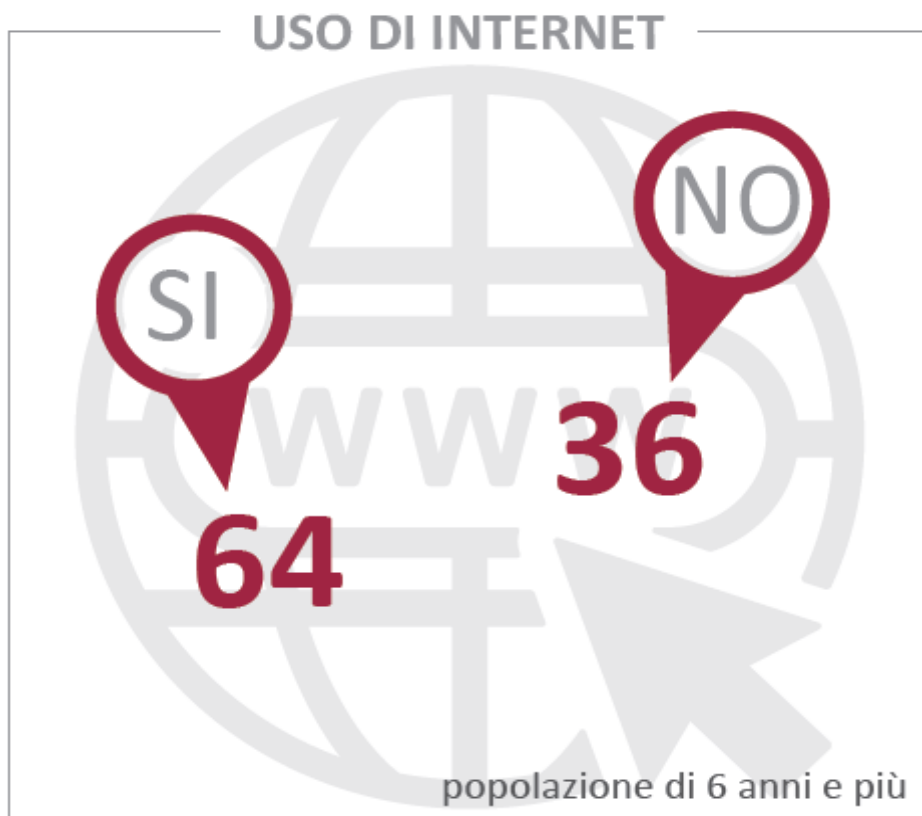
² Nella pagina dedicata a "Cittadini e nuove tecnologie" dell'ISTAT (<http://www.istat.it/it/archivio/78166>) si legge quanto segue: Nel 2012 rimane stabile rispetto all'anno precedente la quota di famiglie che dispone di un accesso a Internet (55,5%) e di un personal computer (59,3%), mentre aumenta quella delle famiglie che accede al web mediante la banda larga (dal 45,8% al 48,6%).

Le famiglie con almeno un minorenne sono le più tecnologiche: l'83,9% possiede un personal computer, il 79% ha accesso a Internet e il 70,8% utilizza per questo una connessione a banda larga. All'estremo opposto si collocano le famiglie di soli anziani di 65 anni e più, che presentano modesti livelli di dotazioni tecnologiche: appena il 13,9% di esse possiede il personal computer e soltanto l'11,8% dispone di una connessione per navigare in Internet.

Tra il 2011 e il 2012 rimane stabile anche il divario tecnologico relativo al territorio e alle differenze sociali. Le famiglie del Centro-nord che dispongono di un accesso a Internet sono il 58,1%, mentre rappresentano il 51,4% quelle che dispongono di una connessione a banda larga, a fronte del 49,6% e del 41,2% registrati nel Sud.

Se si confronta la disponibilità di personal computer, di un accesso a Internet e di una connessione a banda larga, il divario tra le famiglie in cui il capofamiglia è un operaio e quelle in cui è un dirigente, un imprenditore o un libero professionista risulta di circa 17 punti percentuali a favore di questi ultimi.

Il 43,3% delle famiglie dichiara di non possedere l'accesso a Internet perché non ha le competenze per utilizzarlo; il 26,5% considera Internet inutile e non interessante, il 15,8% non ha accesso a Internet da casa per motivi economici legati all'alto costo degli strumenti o del collegamento, il 13% perché accede da un altro luogo.

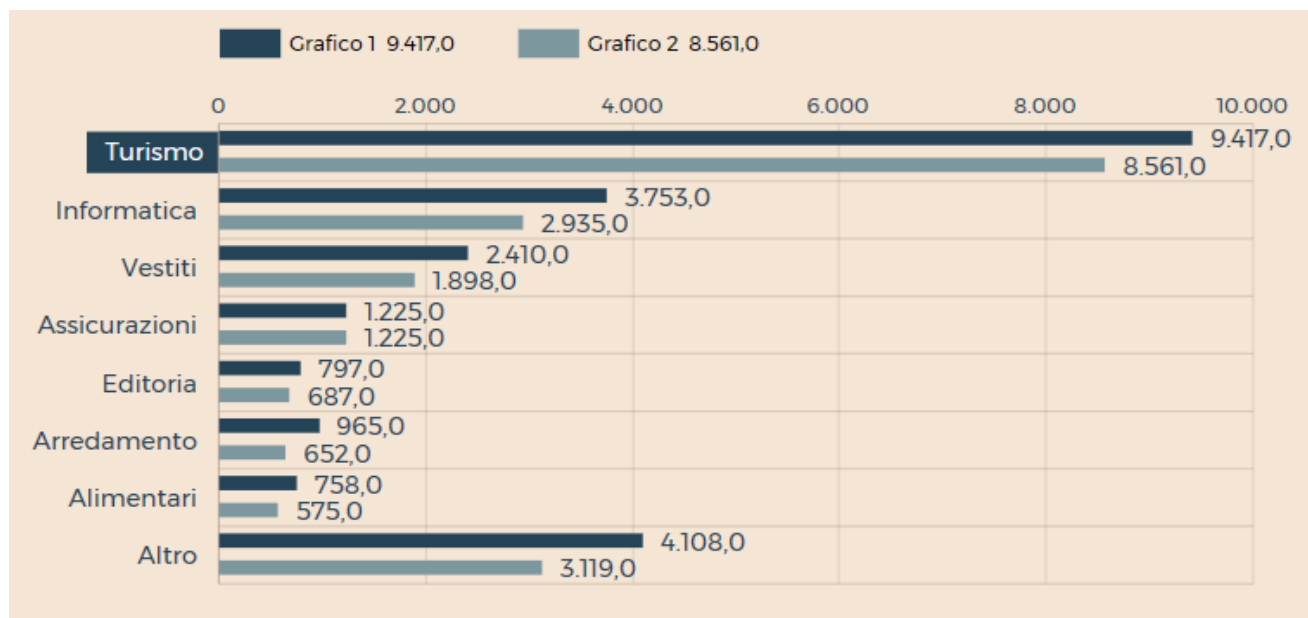


Gli internauti acquistano beni e servizi su internet nel 51% dei casi



Secondo le statistiche la propensione della popolazione all'acquisto on-line è in diretta correlazione con la fiducia che si nutre nei confronti di tale modalità di scambio di beni o servizi.

Secondo i dati forniti da NETCOMM³ il mercato on - line di beni e servizi ha registrato un volume di affari di 19,6 miliardi di euro nel 2016, con previsioni sino a 23,4 miliardi di euro per il 2017.



I dati forniti dagli studiosi del settore fanno ben sperare per il futuro del commercio *on - line*



³ Netcomm è il Consorzio del Commercio Elettronico Italiano, punto di riferimento in materia di e-commerce nel panorama nazionale e internazionale. Nato nel 2005, Netcomm annovera tra i suoi consorziati più di 200 aziende che rappresentano sia società internazionali, che piccole e medie realtà di eccellenza.

Il mercato *on-line* in Italia, però, risulta ancora estremamente ristretto rispetto ai maggiori paesi europei.



La circostanza, particolare, è che nel settore dell'e-commerce non si parla **mai** (o quasi⁴) di vendite immobiliari.

Il settore infatti risulta trainato dalla vendita di beni mobili e servizi, mentre non si riscontrano dati significativi con riferimento ai valori immobiliari.

Si deve, peraltro, segnalare che una nota società ha da ultimo realizzato una piattaforma Ecommerce per il Real Estate (<https://haus.com/>) il cui scopo principale, però, è mettere in contatto venditore e soggetti interessati, anche al fine di acquisire informazioni patrimoniali sulla solvibilità del potenziale acquirente.

Resta ferma, viceversa, l'idea per cui la forma più efficace di pubblicizzazione dei valori immobiliari sia internet come dimostrano i numerosissimi siti all'uopo dedicati in uno con i desolanti andamenti delle vendite della carta stampata.

⁴ Le vendite immobiliari sono considerate nel settore dell'e-commerce nella prospettiva degli spazi destinati alla logistica dei beni mobili compravenduti on-line

Da quanto sopra, si possono trarre alcune considerazioni.

1. Il crescente sviluppo di vendite on – line di beni mobili impone tale sistema di vendita anche nel settore delle esecuzioni individuali e concorsuali.

1.1. Al fine di costituire una reale alternativa sul mercato, i siti utilizzati dai Tribunali (specialmente quelli dell'IVG) dovrebbero avere una veste grafica e qualità non inferiore a quella dei *competitors* generalisti che hanno uno stock di beni paragonabili per numero a quelli gestiti dai Tribunali. Risolta questa criticità, la variabile sarà costituita dalla qualità dei beni offerti in vendita che è solo apparentemente indipendente dai meccanismi della vendita forzata⁵

1.2. Per i beni di minor valore, e come tali di più ampio consumo (ad es. arredamento, abbigliamento etc.), non dovrebbe trascurarsi la possibilità di vendere i beni senza asta, ma al prezzo di perizia (secondo una tipica modalità di acquisto – on line a prezzo predeterminato), mentre è ancora troppo diffusa l'idea di vendere all'asta stock interi di merci a prezzi unitari ridottissimi ciò che, da una parte, potrebbe impedire il raggiungimento del massimo realizzo sulla massa dei beni venduti e, dall'altra parte, esclude dal mercato un rilevante settore della popolazione

2. La previsione di vendite telematiche immobiliari on-line supera gli sviluppi sin qui raggiunti dal mercato del Real Estate che utilizza, nella sostanza, internet solo per fini pubblicitari

2.1 Il mercato delle vendite immobiliari on-line potrà affermarsi solo a condizione che la relativa piattaforma sia realizzata in modo sicuro e come tale sia percepita dagli utenti

2.2 Evidentemente, la ragione alla base della scelta di effettuare le aste on-line di beni immobili deve stare al di fuori e al di là di una scelta strategica per la migliore esitazione di tali beni. E' difficile, infatti, immaginare che la distanza fisica dal luogo della vendita possa costituire un serio freno all'acquisto di un immobile considerati i valori economici normalmente in gioco.

2.3 La ragione ultima, allora, deve risiedere nei meccanismi dell'asta che corrono il rischio di essere patologicamente corrotti dal contatto fisico tra gli offerenti. Ci si deve domandare, però, se il rischio valga la candela e cioè se tale modalità di vendita, in considerazione dell'ancora scarsa diffusione dell'uso di internet non

⁵ In particolare, gli Ufficiali Giudiziari non dovrebbero pignorare e i curatori dovrebbero abbandonare i beni che non abbiano un'effettiva possibilità di realizzo.

determini un disincentivo alla partecipazione all'asta con un danno maggiore, in termini economici, rispetto ai casi in cui le aste siano oggetto di turbativa.

2. La pubblicità telematica delle vendite

La telematica ha ridisegnato complessivamente il sistema delle vendite all'asta.

Le caratteristiche proprie degli strumenti telematici si sposano perfettamente con gli obiettivi di massima trasparenza, snellezza, economicità e partecipazione delle vendite pubbliche.

Non vi è da stupirsi, pertanto, se nel corso degli ultimi anni il legislatore è intervenuto più volte sulla disciplina delle vendite, esaltando il ruolo delle nuove tecnologie come strumento sempre più ordinario per la gestione della fase di esitazione del bene staggito, dalla pubblicità, alla presentazione delle offerte, fino all'espletamento della gara.

Consapevole del fatto che una pubblicità adeguata costituisce uno strumento imprescindibile per assicurare trasparenza ed efficienza alle vendite, già con d.l. n. 35/2005 convertito in l. 80/2005, il legislatore era intervenuto per affermare che dovesse essere dato avviso su appositi siti internet (individuati con decreto dal Ministero della Giustizia) della vendita degli immobili e dei valori mobiliari di valore superiore ad € 25.000,00.

Il d.l. 83/2015, convertito in l. 132/2015, ha modificato il regime delle pubblicità relative ai beni in asta intervenendo sull'art. 490 c.p.c. e istituendo, al comma 1, il "portale delle vendite pubbliche" e prevedendo, al comma 3, come solo facoltativa e non più obbligatoria, la pubblicizzazione delle vendite all'asta mediante la carta stampata.

Ad oggi quindi il sistema pubblicitario delle vendite pubbliche avviene necessariamente per via telematica mediante pubblicazione di tutti i dati che possono interessare il pubblico sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", nonché in appositi siti internet gestiti da soggetti privati, ma previa individuazione da parte del Ministero della Giustizia con decreto ministeriale.

Il portale delle vendite pubbliche, in particolare, sostituirà la pubblicità mediante affissione per tre giorni consecutivi nell'albo dell'ufficio giudiziario in cui la vendita si svolge, adempimento del tutto formale e sostanzialmente inutile.

La pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche dovrà effettuarsi in conformità delle specifiche tecniche che il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia dovrà adottare entro il 31.12.2016⁶.

⁶ L'originario termine di sei mesi dall'entrata in vigore della legge 132/15 così come previsto dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c. è stato, infatti, così prorogato dall'art. 2 bis, comma 1, d.l. 210/2015, conv. in l. 21/2016 (c.d. milleproroghe 2016)

Attualmente (maggio 2017) le specifiche tecniche non sono state ancora adottate, ma la Direzione Generale per i Sistemi Informativi Automatizzati (di seguito “DGSIA”) ha avviato, nel gennaio 2017, una (virtuosa) consultazione con gli uffici giudiziari (e da tali uffici con gli ordini professionali coinvolti), trasmettendo loro, per eventuali osservazioni, lo schema delle predette specifiche tecniche.

Indipendentemente dalla pubblicazione di tali specifiche tecniche, in ogni caso, il portale delle vendite pubbliche sarà operativo (e conseguentemente sarà obbligatoria tale forma di pubblicità) solo a seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale di un decreto del Ministro della giustizia - da adottare entro il 30 giugno 2017 - che ne accerterà la piena funzionalità e tanto a norma dell’art. 4, co. 3 bis del d.l. 59/2016 come modificato dalla legge 119/2016.

Decorsi 90 giorni dalla pubblicazione del decreto di cui sopra, inoltre, come meglio si indicherà più oltre, risulterà sostanzialmente obbligatorio ricorrere a procedure di vendite immobiliari telematiche, alla luce del novellato disposto dell’art. 569, co. 4, c.p.c.

Il portale delle vendite pubbliche dovrà essere strutturato in modo tale da consentire all’interessato che ivi si sia registrato di ottenere mediante posta elettronica certificata o ordinaria un avviso contenente le informazioni relative alle vendite di cui è stata effettuata la pubblicità.

Sul portale delle vendite pubbliche deve essere data notizia non solo della vendita di beni immobili o mobili iscritti in pubblici registri, ma – almeno dieci giorni dal termine per la presentazione delle offerte – anche di tutti gli altri beni mobili, così come disposto dall’art. 530 c.p.c. come novellato a seguito del d.l. 83/2015, convertito in l. 132/2015.

Solo con riferimento ai beni immobili e ai beni mobili iscritti in pubblici registri, invece, l’art. 18 bis del DPR 115/2002, introdotto con d.l. 83/2015, convertito in l. 132/2015, prevede un contributo per la pubblicazione dell’importo di € 100,00 a carico del creditore procedente.

In mancanza della prova dell’avvenuto pagamento di tale contributo, a norma dell’art. 161 quater disp att. c.p.c., introdotto con d.l. 83/2015, convertito in l. 132/2015, la pubblicazione sul portale delle vendite non può essere effettuata con la conseguenza che a norma dell’art. 631 bis c.p.c., introdotto con d.l. 83/2015, convertito in l. 132/2015, il giudice dichiarerà con ordinanza l’estinzione del processo esecutivo.

A fronte della sempre più capillare diffusione di internet, il legislatore del 2015, modificando il tenore del disposto di cui all’art. 490, comma 3, c.p.c. ha infine previsto come solo facoltativa l’utilizzo della carta stampata e delle altre forme di pubblicità commerciale.

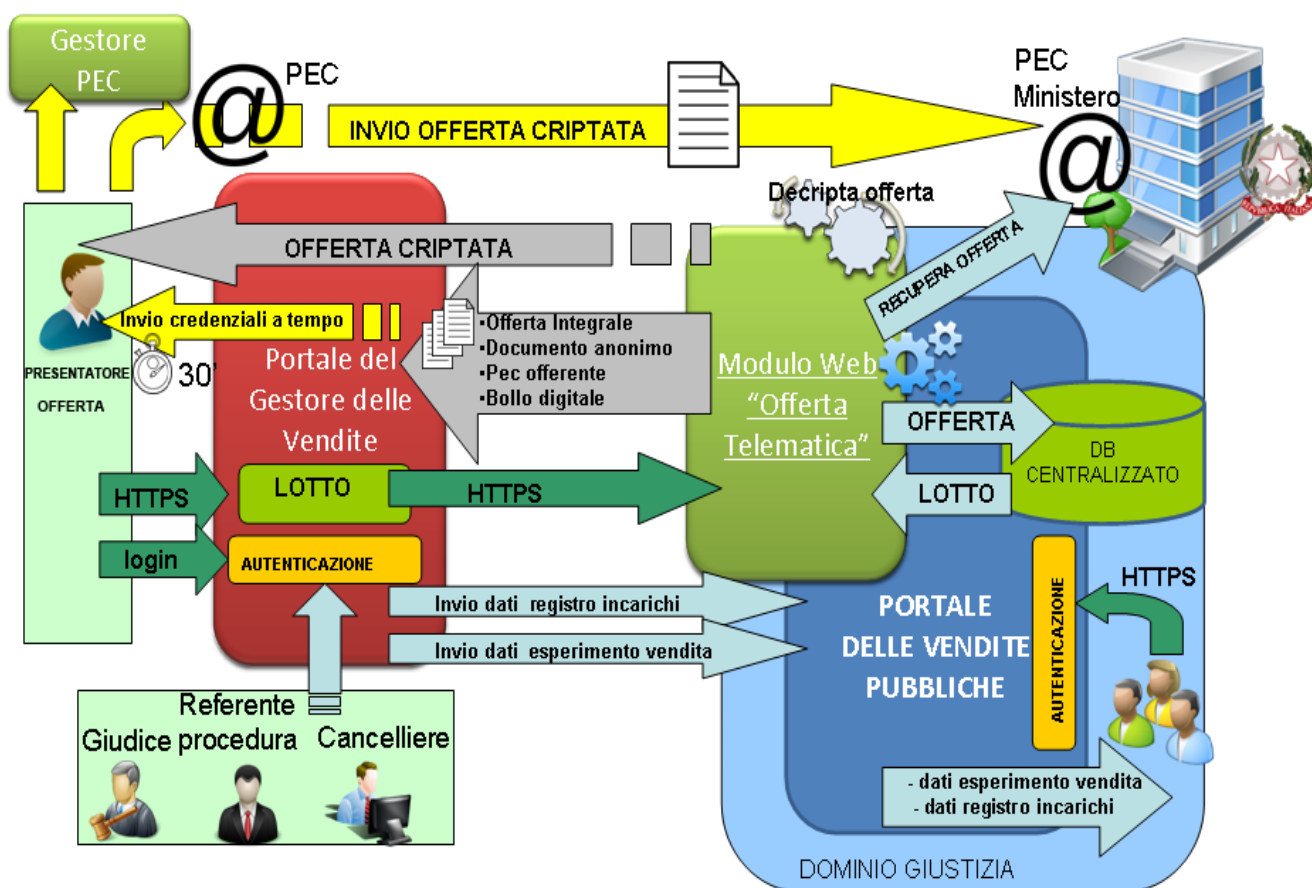
Si deve solo osservare che tale ultima disposizione è entrata in vigore immediatamente, senza cioè che sia necessario attendere, come per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, l’adozione delle relative specifiche tecniche e del decreto che ne accerti la funzionalità: la questione relativa

alla pubblicizzazione delle aste sul portale delle vendite pubbliche e quella attinente alla facoltatività dell'utilizzo della carta stampata, del resto, se attengono al più ampio tema della pubblicità delle vendite all'asta, si muovono su livelli anche logicamente distinti.

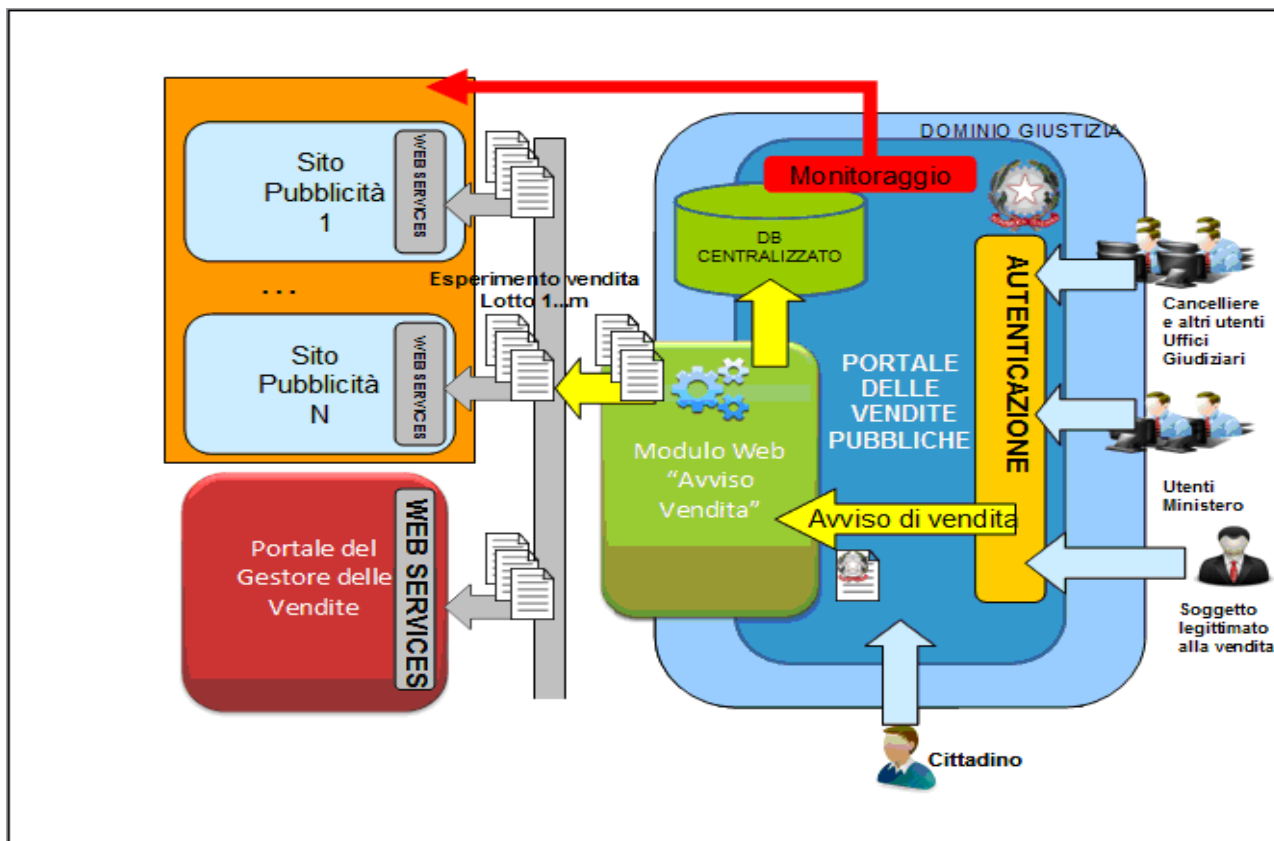
3. Lo "schema" delle specifiche tecniche del Portale delle Vendite Pubbliche.

Come più sopra si accennava, sebbene le specifiche tecniche attualmente non risultano ancora adottate, la DGSIA ha intrapreso sul tema un'interlocuzione con gli uffici giudiziari.

Il portale delle vendite pubbliche, se pure concettualmente distinto dal sistema delle vendite telematiche, costituisce con questo un sistema altamente integrato, come può osservarsi dalla seguente figura che, con una buona approssimazione, descrive l'architettura generale del sistema.



Soffermando ora la nostra attenzione sul solo portale delle vendite pubbliche, il sistema complessivamente immaginato è descritto nella figura che segue:



Il Portale si compone di un'area pubblica a cui si accede senza l'impiego di apposite credenziali, sistemi di identificazione e requisiti di legittimazione: per la ricerca e la visualizzazione delle inserzioni, la consultazione della normativa, la visualizzazione dei Tribunali e dei rispettivi annunci, la lettura delle notizie. Nel dettaglio degli annunci riguardanti vendite forzate legate a espropriazioni immobiliari è possibile richiedere una visita dell'immobile al custode giudiziario nominato dal Giudice. In questa area del Portale il cittadino può inoltre iscriversi a un servizio per la ricezione degli avvisi di vendita di suo interesse tramite la funzionalità "Iscrizione Newsletter" e sul dettaglio di un annuncio di vendita immobiliare, chiedere al custode giudiziario della procedura di prenotare la visita dell'immobile in vendita.

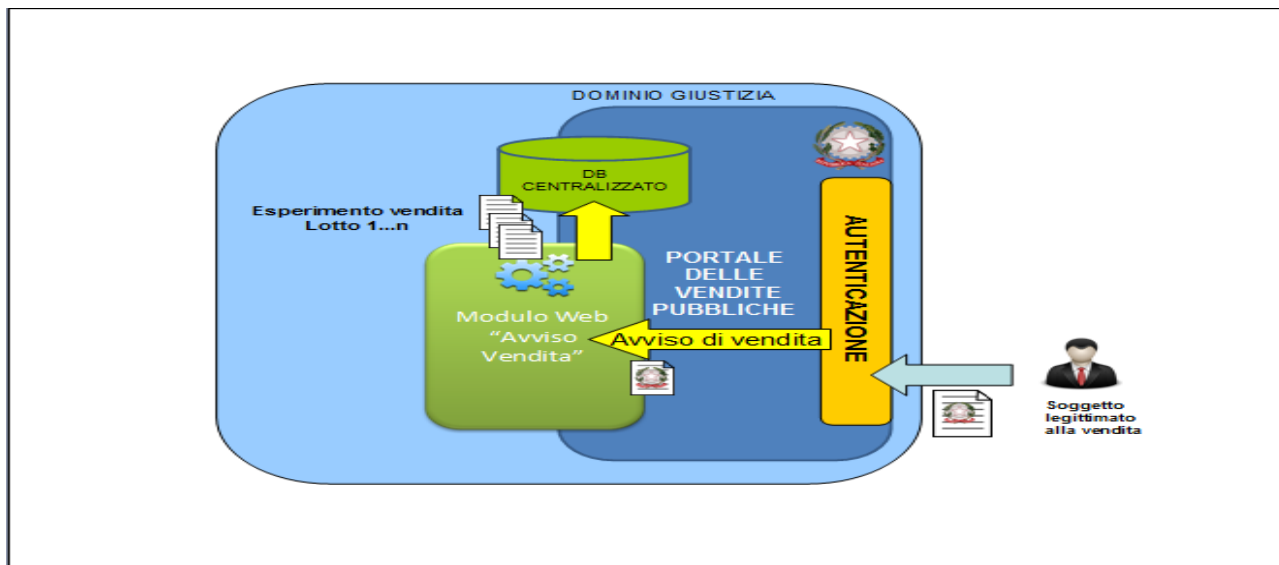
Il portale è anche composto da un'area riservata a cui si accede previa identificazione informatica: che permette agli utenti autorizzati di entrare nell'area di back-office del Portale e utilizzare le funzionalità e i servizi disponibili.

In particolare, il professionista delegato per le operazioni di vendita⁷, una volta autenticatosi sul portale delle vendite pubbliche, iscrive i dati dell'avviso di vendita che saranno trasmessi ai siti

⁷ In tale categoria rientrano non solo i professionisti (notai, avvocati e commercialisti) di cui all'art. 591 bis c.p.c., ma anche i curatori fallimentari e i liquidatori nei concordati preventivi (artt. 2, co. 2, lett. B e 11 d.l. 83/2015 convertito in l. 132/2015)

internet e al gestore della gara telematica. Il Ministero eseguirà quindi il monitoraggio dei dati pubblicati dai siti di pubblicità, anche ai fini della raccolta di dati statistici.

I passaggi relativi all'autenticazione del professionista delegato (e del custode) e alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale sono descritti da questa figura.



L'autenticazione del professionista delegato alla vendita avviene tramite carta nazionale dei servizi (CNS) associata al PIN. La verifica della titolarità del delegato alla gestione degli avvisi di vendita avviene mediante un servizio di cooperazione con i registri interni al Dominio Giustizia (SIECIC e SICID). A tal fine il professionista deve inserire i dati identificativi del procedimento.

Sono previsti due profili per i professionisti: Delegato e Custode Giudiziario.

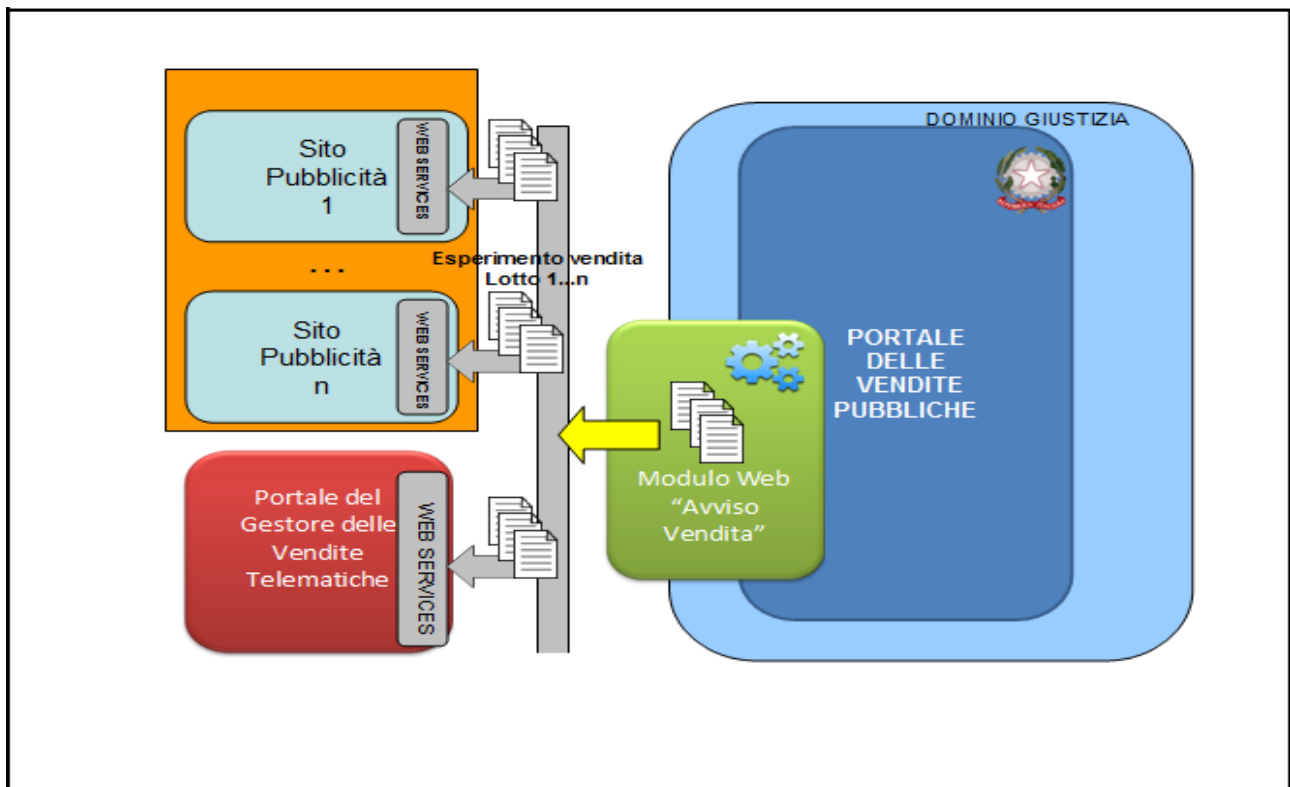
Il delegato è riconosciuto nel Portale in qualità di soggetto legittimato alla vendita forzata di beni, nelle procedure di competenza di un Tribunale.

Al profilo Delegato sono associate le funzionalità di inserimento e pubblicazione dell'avviso di vendita, il servizio di pagamento del contributo di pubblicazione e le funzionalità di gestione dell'esito e degli eventi significativi dell'avviso di vendita (ad es. revoca, sospensione etc.).

Al profilo Custode Giudiziario è associata la funzionalità di consultazione delle richieste di visita di un immobile incluso in una vendita forzata relativa a procedure di esecuzione immobiliare e la funzionalità di stampa dei dati, da fornire su richiesta al Giudice di competenza per la procedura.

Per la pubblicazione, il delegato inserisce i dati identificativi della procedura, dei suoi organi, dei beni posti in vendita, nonché i dati relativi alla vendita, anche allegando i documenti rilevanti (ordinanza di vendita, avviso di vendita, perizia, foto etc.), ai siti su cui effettuare la pubblicità e al Gestore della vendita e al pagamento del contributo di pubblicazione.

Il portale trasmetterà i dati della pubblicazione ai siti internet di pubblicità e al Gestore delle vendite telematiche. Questa figura descrive il ridotto passaggio.



Tale passaggio è **obbligatorio** in quanto solo prevedendo un previo passaggio delle informazioni dal portale ai siti di pubblicità è possibile per il Portale registrare, ai fini del monitoraggio la data di inizio della pubblicazione.

Il giorno precedente a quello fissato per la vendita, il Portale invia all'Ufficio Giudiziario la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione dell'inserzione, alla sua durata.

La certificazione sarà consultabile dagli utenti dell'Ufficio Giudiziario, direttamente sul Portale, all'interno dell'area riservata.

Il Portale pubblica, in un'area riservata accessibile al Ministero della Giustizia e all'Ufficio Giudiziario, i dati statistici relativi all'accesso ai siti, all'accesso al Portale e ai controlli eseguiti durante il monitoraggio.

4. Le vendite telematiche: riferimenti normativi e prassi applicative.

In tema di espropriazioni immobiliari, a norma dell'art. 569, comma 4, c.p.c., così come modificato con d.l. 59/2016, convertito in l. 119/2016, il giudice dell'esecuzione "stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, 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, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice".

La novella del 2016 risulta, rispetto alla disciplina previgente, fortemente innovativa, sotto un triplice profilo.

In primo luogo, anche per le vendite immobiliari⁸, le vendite telematiche divengono sostanzialmente obbligatorie, ad eccezione della residuale (e difficile da immaginare in astratto) ipotesi in cui tale modalità di vendita sia pregiudizievole per i creditori o per il sollecito sviluppo della gara. Originariamente, la disposizione di cui all'art. 569 co. 4 c.p.c., introdotta con d.l. 193/2009, convertito in l. 24/2010, prevedeva solo la facoltatività della gara telematica (“il giudice può stabilire” e non “stabilisce”, come oggi previsto).

In secondo luogo, allorquando saranno adottate le specifiche tecniche per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (161 quater disp. att. c.p.c.) e ne sarà accertata la piena funzionalità (art. 4 co. 3 bis d.l. 59/16 conv. in l. 119/16), la disposizione circa l'obbligatorietà delle vendite telematiche troverà applicazione anche per le vendite disposte dai delegati a norma dell'art. 4 co. 5 d.l. 59/16 così come modificato dalla l. 119/16.

In terzo luogo, siccome la disposizione normativa ancora le vendite telematiche immobiliari al rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., ci si domanda se, prima della totale operatività di tale disposizione, possano svolgersi vendite telematiche di beni immobili. Ciascuno di tali profili merita alcune considerazioni.

Quanto all'obbligatorietà delle vendite telematiche, potrebbe affermarsi che in considerazione dei valori in discussione, della localizzazione dei beni e dei profili dei potenziali acquirenti, non sia opportuno procedere con le vendite telematiche in considerazione della complessità dei meccanismi di partecipazione che richiedono un uso disinvolto degli strumenti telematici e la capacità di acquisire le credenziali per effettuare le offerte e il pagamento della cauzione in via telematica oltre che per partecipare alla gara.

Come si dirà in seguito, peraltro, è ben possibile disporre gare telematiche c.d. “sincrone miste” che si svolgono alla presenza del delegato e in cui gli offerenti possono partecipare sia con gli strumenti tradizionali che in via telematica, da remoto. Tale possibilità esclude, anche solo in astratto, che le vendite telematiche possano di per sé costituire un ostacolo al fine del realizzo del miglior risultato e al sollecito svolgimento della procedura.

Più complessa è la previsione di cui all'art. 4 co. 5 d.l. 59/16 così come modificato dalla l. 119/16 che, come detto, obbliga anche il professionista a svolgere gare telematiche, allorquando – alle condizioni già precisate – il sistema entrerà definitivamente in vigore.

La disposizione ricorda da vicino l'art. 23, co. 9, d.l. 83/15 come modificato in l. 132/15 nella parte in cui ha previsto che, per ogni nuova vendita, disposta o dal giudice dell'esecuzione o dal

⁸ Le vendite mobiliari devono svolgersi obbligatoriamente per via telematica in forza dell'art. 530, co. 6, c.p.c. così come sostituito dall'art. 48 co. 1, l. 90/2014, conv. in l. 114/2014

professionista delegato dovesse trovare applicazione la nuova disciplina sulle vendite, così come rielaborata nel 2015.

Le incertezze poste dalla novella del 2016 sul punto, pertanto, sono identiche a quelle poste dalla riforma del 2015 e attengono a ciò che in mancanza di un provvedimento di delega che specifichi esattamente con quali modalità il delegato dovrà accettare le offerte, incamerare cauzioni, procedere alla gara etc., la sua attività risulterà condizionata dalla delega ricevuta che costituisce la *lex specialis* da cui il delegato ricava in concreto la titolarità dei suoi poteri.

Al fine di superare incertezze e antinomie e per garantire un elevato livello di stabilità ai provvedimenti di aggiudicazione prima e ai decreti di trasferimento poi, con l'entrata in vigore del d.l. 83/15 convertito in l. 132/15 nella maggior parte dei Tribunali i giudici dell'esecuzione hanno diramato circolari, ovvero redatto nuove disposizioni sulla vendita in considerazione delle novità intercorse ed è facile prevedere che tanto accadrà anche allorquando sarà necessario confrontarsi con le nuove disposizioni sulla vendita telematica.

La nuova normativa nel prevedere l'obbligatorietà delle vendite telematiche interamente disciplinate dalla legge e da normative regolamentari, allorquando queste seconde saranno definitivamente in vigore, pone un rilevante dubbio in ordine alla possibilità di ricorrere a tale modalità di vendita in base all'attuale disciplina.

Sul punto valgono le seguenti considerazioni.

A norma dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c., così come introdotto con d.l. 193/2009, convertito in l. 24/2010, "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", prevedendo anche che con successivi decreti le regole tecnico-operative di cui sopra siano adeguate all'evoluzione scientifica e tecnologica.

Per cinque anni, fino cioè all'approvazione del decreto ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32, il disposto di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. non ha avuto attuazione e il decreto contenente le regole tecniche operative non è stato emanato.

Ciò, peraltro, non ha impedito ad alcuni Tribunali di procedere ad effettuare vendite telematiche di beni mobili (ad es. nei Tribunali di Milano, Reggio Emilia e Terni) e, in alcune più rare esperienze, almeno nel settore delle esecuzioni individuali (si segnala soprattutto quella del Tribunale di Verbania), di beni immobili.

Il d.m. 32/2015 è entrato in vigore l'8.4.2015, ma a norma del suo art. 28, comma 1, le relative disposizioni risultano applicabili solo decorsi 12 mesi dalla sua entrata in vigore e, quindi dall'8.4.2016.

Tale termine di differimento dell'entrata in vigore del regolamento era giustificato dalla necessità per il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, sentito il Garante per la protezione dei dati personali, di adottare alcune specifiche tecniche volte al funzionamento integrale del sistema delineato dal medesimo regolamento a norma dell'art. 26 del d.m. 32/2015.

In particolare le specifiche tecniche, dovevano essere adottate, una volta creato un indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero per ricevere le offerte al fine della (i) creazione di un redattore che consenta la compilazione delle offerte, (ii) della successiva criptazione delle offerte, (iii) trasmissione delle stesse ai gestori delle vendite telematiche (iv) opportunamente decryptate, nei termini previsti dal regolamento.

Inutilmente scaduto il termine di un anno, non solo non sono state adottate le specifiche tecniche di cui sopra, ma inoltre, non risulta nemmeno istituito il registro dei "gestori delle vendite telematiche" che riveste un ruolo centrale, come più avanti si dirà, per il funzionamento del sistema.

Tanto impedisce al sistema delle vendite telematiche delineato dal d.m. 32/2015 di operare direttamente.

Deve però osservarsi, come già in precedenza riferito, che la DGSIA nel gennaio 2017 ha trasmesso agli uffici giudiziari uno "schema" delle specifiche tecniche aventi ad oggetto tanto il portale delle vendite pubbliche, quanto le vendite telematiche ai fini di cominciare un'interlocuzione con gli operatori del settore.

Nell'attesa che le specifiche tecniche siano pubblicate, non deve escludersi radicalmente la possibilità di compiere delle vendite telematiche anche immobiliari in sede di esecuzione individuale⁹

Come già sopra detto, la disposizione che rende obbligatoria la vendita telematica troverà applicazione alle vendite disposte decorsi 90 gg. dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto che accerti la piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche e la cui emanazione è prevista per il giugno 2017.

Prima di allora, pertanto, deve ritenersi operante il precedente testo di cui all'art. 569, co. 4, c.p.c. che – a differenza dell'attuale – non richiama espressamente il disposto di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., semplicemente facoltizzando il giudice a gestire le gare con modalità telematiche.

Per le vendite mobiliari, poi, lo svolgimento della gara con modalità telematica è obbligatoria a norma dell'art. 530, co. 6, c.p.c. sin dal 2014, data di entrata in vigore del d.l. 90/2014 convertito in l. 114/2014.

⁹ Risulta scontata, viceversa, tale possibilità in sede fallimentare, atteso che l'art. 107 l.f. ritiene sufficiente che le vendite siano competitive e, quindi, fermo tale principio, le forme migliori per l'esitazione dei beni del fallimento risultano rimesse alle scelte discrezionali degli organi della procedura.

La mancata istituzione del registro dei “gestori delle vendite telematiche” e la mancata adozione delle specifiche tecniche non può impedire al giudice di disporre vendite con le formalità obbligatoriamente (per le mobiliari) o facoltativamente (per le immobiliari in questo periodo) previste dal codice di rito civile.

In primo luogo, deve osservarsi che nessun ostacolo esiste in ordine alla fase della presentazione della domanda e della prestazione della cauzione, così come del pagamento del saldo prezzo, il tutto con modalità telematica.

In particolare, l’art. 173 quinquies disp. att. c.p.c., così come riformulato a seguito del d.l. 83/2015, convertito in l. 132/2015, già consente agli offerenti di inoltrare la propria domanda mediante posta elettronica certificata, corredando la stessa della prova dell’avvenuto pagamento - sempre in via telematica, anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta - della cauzione. Ugualmente può procedersi al pagamento del prezzo.

Siccome, come detto, il d.m. 32/15 deve ritenersi in vigore dall’8.4.2016, almeno per tutte le previsioni che non coinvolgano la figura del “gestore delle vendite telematiche” e le specifiche tecniche per la presentazione dell’offerta, deve ritenersi che le offerte potranno essere inoltrate non solo con firma digitale o posta elettronica certificata, ma anche tramite “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” a norma dell’art. 12, co. 4, d.m. 32/15 (v. anche *infra*).

Quanto più propriamente alla gara telematica, il giudice dell’esecuzione può prevedere (anche a norma dell’art. 68 c.p.c.) che il professionista delegato si avvalga di un software per la gestione della gara messo a disposizione di una società che abbia, per applicazione analogica dell’art. 4 del d.m. 32/15, gli stessi requisiti oggettivi, soggettivi e di garanzia previsti per l’iscrizione nel registro dei gestori delle gare telematiche¹⁰.

¹⁰ L’art. 4 del d.m. 32/2015 così recita

1. Nel registro sono iscritti, a domanda, i gestori della vendita telematica costituiti in forma di società di capitali. La domanda di iscrizione deve contenere l’indicazione di uno o più distretti di Corte di appello in cui si intende svolgere il servizio di vendita telematica.

2. Il responsabile prima di procedere all’iscrizione verifica:

a) il rilascio di una polizza assicurativa per le conseguenze patrimoniali comunque derivanti dallo svolgimento del servizio di gestione della vendita telematica, con massimale non inferiore a: 1) tre milioni di euro se l’iscrizione è richiesta per due o più distretti di Corte di appello o per uno dei seguenti distretti: Roma, Milano, Napoli, Palermo; 2) un milione di euro nei casi diversi da quelli di cui al numero 1);

b) l’adozione di un manuale operativo dei servizi, in conformità a quanto previsto dal presente decreto;

c) l’adozione di un piano di sicurezza in cui vengano descritte tutte le misure e gli accorgimenti adottati dal gestore per garantire la protezione dei dati anche personali trattati tramite il portale e la sicurezza delle operazioni, a loro integrità, e la disponibilità dei servizi; il piano comprenderà le misure per il salvataggio periodico dei dati e il loro ripristino in caso di danneggiamento o perdita dei dati e dei sistemi;

d) la conformità dei portali dei gestori della vendita telematica ai requisiti tecnici di cui agli articoli 10 e 11 della legge 9 gennaio 2004, n. 4 e al decreto 8 luglio 2005 del Ministro per l’innovazione e la tecnologia, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 8 agosto 2005, n. 183, nonché al decreto del Presidente della Repubblica 1° marzo 2005, n. 75.

3. Il contratto di assicurazione deve prevedere a carico dell’assicuratore l’obbligo di comunicare immediatamente al responsabile la cessazione di efficacia del medesimo contratto per qualsiasi motivo.

Conclusivamente, nonostante le modifiche intercorse, le prassi che già prevedevano le vendite telematiche di beni mobili e immobili potranno essere continuate e sviluppate in altri circondari.

5. Il decreto 26 febbraio 2015 n. 32

Il decreto n. 32/2015 stabilisce le regole tecniche operative per lo svolgimento delle vendite di mobili o immobili mediante gara telematica.

Nel suo procedere ordinario una vendita, sia essa telematica o meno, prevede logicamente fasi distinte: compilazione dell'offerta, trasmissione dell'offerta, identificazione dell'offerente, verifica circa la sussistenza dei requisiti dell'offerta anche con riferimento alla prestazione della cauzione e gara tra gli offerenti.

Il decreto n. 32/2015 si occupa di tutti questi aspetti calandoli nell'ambito di un sistema integralmente telematico, gestito da soggetti privati quali i gestori della vendita telematica - le cui modalità di accreditamento presso un registro tenuto dal Dipartimento per gli affari di giustizia del Ministero e funzionamento è descritto dagli artt. da 3 a 11 del decreto in commento - salva la trasmissione di una serie di dati ed informazioni al Ministero della giustizia.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere a norma dell'art. 12 del citato decreto ministeriale:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4. Prima di procedere all'iscrizione il responsabile verifica altresì il possesso da parte degli amministratori, dei sindaci e dei procuratori speciali e generali della società richiedente dei seguenti requisiti di onorabilità:

a) non versare in una delle condizioni di ineleggibilità o decadenza previste dall'articolo 2382 del codice civile;

b) non essere stati sottoposti a misure di prevenzione personali disposte dall'autorità giudiziaria ai sensi del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159;

c) non essere stati condannati con sentenza passata in giudicato, salvi gli effetti della riabilitazione:

1) a pena detentiva per uno dei reati previsti dalle norme che disciplinano l'attività bancaria, finanziaria, mobiliare, assicurativa e dalle norme in materia di mercati e valori mobiliari, di strumenti di pagamento;

2) alla reclusione per uno dei delitti previsti dagli articoli 351, 353 e 354 del codice penale e nel titolo XI del libro V del codice civile, nel regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, nonché dall'articolo 16 della legge 27 gennaio 2012, n. 3 e successive modificazioni;

3) alla reclusione per un tempo non inferiore a un anno per un delitto contro la pubblica amministrazione diverso da quelli di cui al numero 2), contro la fede pubblica, contro il patrimonio, contro l'ordine pubblico, contro l'economia pubblica ovvero per un delitto in materia tributaria;

4) alla reclusione per un tempo superiore a due anni per un qualunque delitto non colposo.

5. Quando la società richiedente è soggetta al controllo di un'altra società, a norma dell'articolo 2359, primo e secondo comma, del codice civile, il responsabile verifica il possesso dei requisiti di cui al comma 4 anche con riguardo agli amministratori, ai sindaci e ai procuratori speciali e generali della società controllante. Nel caso previsto dall'articolo 2359, primo comma, n. 3), del codice civile, l'influenza dominante deve essere stata accertata con sentenza passata in giudicato.

6. La documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui al presente articolo, salvo quello di cui al comma 2, lettera a), è presentata ai sensi degli articoli 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica del 28 dicembre 2000, n. 445. Il possesso del requisito di cui al comma 2, lettera a), è dimostrato mediante la produzione di copia autentica della polizza assicurativa.

- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Il sistema fornisce in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), restando quindi onere dell'offerente indicare esclusivamente i suoi dati personali, anche con riferimento alla e-mail e al numero di telefono mobile, il prezzo offerto e i dati relativi alla cauzione prestata.

La necessità di indicare e-mail e telefono mobile si giustificano per consentire al gestore della vendita di comunicare, nei casi previsti, con l'offerente con tali informali modalità.

Uno dei principali problemi relativi alle vendite telematiche consiste nell'identificazione degli offerenti e nell'accertamento della provenienza dell'offerta.

Al fine di ampliare la partecipazione alle aste pubbliche, nel regolamento si prevede non solo che l'offerta possa essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa mediante posta elettronica certificata (art. 12, comma 5, d.m. 32/2015), ma anche che l'offerta possa essere trasmessa mediante «casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica» ciò che sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta se il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3 del d.m. 32/15 e, quindi, previa identificazione del richiedente, identificazione che può avvenire anche per via telematica, mediante la trasmissione al gestore di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente.

Tale disposizione ricorda da vicino l'art. 65, comma 1 lett. c bis) del d.lgs. 82/2005 (Codice dell'Amministrazione Digitale) che consente di presentare istanze e dichiarazioni alla Pubblica

Amministrazione non solo mediante firma digitale, ma anche mediante propria casella di posta elettronica certificata purché le relative credenziali di accesso siano state rilasciate previa identificazione del titolare.

L'invio deve avvenire richiedendo la ricevuta di avvenuta consegna completa del messaggio di posta elettronica consegnato (a norma dell'articolo 6, comma 4 del d.p.r. 68/2005), in modo che l'offerente abbia sempre a disposizione la prova sia della trasmissione dell'offerta che del suo contenuto e degli allegati trasmessi con essa: dalla carenza o dai difetti dell'offerta o degli allegati - quali la prova del pagamento della cauzione o dell'attestazione sulle modalità di rilascio delle credenziali - infatti, potrebbe dipendere l'esclusione dalla gara dell'offerente.

La normativa, inoltre, regola l'ipotesi in cui l'offerta sia presentata contemporaneamente da più offerenti, prevedendo in tale caso la trasmissione della domanda da parte del titolare (i) della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero (ii) della firma digitale e della casella di posta elettronica certificata e allegazione della procura, anche in copia per immagine, rilasciata dagli altri offerenti (art. 12, comma 4, terzo periodo d.m. 32/2015).

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche che saranno stabilite dal responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero (art. 12 comma 3, d.m. 32/2015). La necessità di cifratura dell'offerta deriva dalla necessità che essa resti segreta fino ad un periodo prossimo all'apertura della gara al fine di evitare indebite pressioni sull'offerente da parte di soggetti controinteressati. Il meccanismo congegnato si chiude, quindi, con la previsione per cui l'offerta, tra tutte quelle pervenute nell'unico indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero a ciò destinato (art. 13, comma 1, d.m. 32/2015), è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita (art. 14, comma 2, d.m. 32/2015) al fine della successiva trasmissione dell'offerta ai gestori della vendita telematica.

In mancanza delle specifiche tecniche che saranno stabilite dal responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero tale segmento del decreto ministeriale non è destinato ad operare.

Come già osservato, in precedenza, peraltro, già attualmente a norma dell'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c., è prevista la possibilità di depositare le offerte mediante posta elettronica certificata. In mancanza delle specifiche tecniche di cui all'art. 26 d.m. 32/15, peraltro, tutti gli elementi di cui si compone l'offerta dovranno essere materialmente redatti dall'offerente, in assenza di uno strumento, quale quello che si realizzerà, in grado di fornire in via automatica i dati relativi alla procedura e all'oggetto della vendita. Inoltre, in mancanza delle specifiche tecniche sopra richiamate, le offerte non potranno essere cifrate e, di conseguenza, in caso di comportamento

infedele da parte del soggetto che potrebbe ricevere le offerte in via telematica a norma dell'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c. – ovverosia la cancelleria o il professionista delegato – vi è il rischio che prima della gara possano trapelare notizie sull'esistenza ed identità dell'offerente e/o sul prezzo offerto. Deve peraltro osservarsi che a scongiurare comportamenti siffatti esiste un solido presidio penalistico (reclusione da 1 a 5 anni e multa da € 516,00 ad € 2.065,00) in quanto tali condotte, almeno dal punto di vista materiale, sono in grado di integrare la fattispecie di turbata libertà degli incanti aggravata a norma dell'art. 353, comma 2, c.p., perché soggetto attivo del reato non potrebbe che essere il cancelliere o il professionista delegato dall'autorità giudiziaria.

In ogni caso, l'aspetto della segretezza delle offerte è solo uno degli aspetti che vanno tenuti in considerazione per mantenere l'anonimato degli offerenti: ove anche si immaginasse operativo un sistema come quello congegnato dal d.m. 32/2015, ma poi non si adottassero precauzioni per impedire di fatto ai professionisti delegati o ai gestori delle vendite di prendere contezza di eventuali pagamenti ricevuti in via telematica a titolo di cauzione prima dell'apertura della gara (tema non trattato dal d.m. 32/2015), il rischio di indebite fughe di notizie ad opera dei soggetti incaricati della vendita resterebbe inalterato, sia che fosse funzionante o non funzionante il sistema di criptazione e decriptazione delle offerte.

Risolte le problematiche relative alla trasmissione dell'offerta e all'identificazione dell'offerente, il decreto ministeriale stabilisce i criteri per la determinazione del tempo in cui l'offerta deve considerarsi depositata, atteso che ai fini della validità dell'offerta deve essere rispettato il termine previsto a norma dell'art. 569 c.p.c. per il relativo deposito.

Si sancisce così che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia (art. 14, comma 1, d.m. 32/15).

Una volta decifrata l'offerta da parte del Ministero, questa viene trasmessa prima dell'apertura della gara al gestore della vendita telematica che, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita invia all'offerente, sia via posta elettronica che, per estratto, via SMS, un invito a connettersi al proprio portale, comunicandogli le credenziali di accesso (art. 16 d.m. 32/2015).

Il gestore deve verificare che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale l'offerta è stata trasmessa contenga in allegato l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata di avere rilasciato le credenziali previa identificazione del richiedente.

Il gestore, inoltre, deve anche verificare che la cauzione sia stata effettivamente versata, ma il regolamento non stabilisce come questo accertamento debba avvenire, né – prima ancora – in quale luogo la cauzione debba essere versata, ciò che, pertanto, risulta rimesso alla discrezionalità del

giudice, che peraltro potrà liberamente determinarsi come già prevede l'art. 173 quinquies disp att c.p.c. Inoltre, deve osservarsi che la previsione per cui il gestore controlli l'effettivo deposito della cauzione, prevista all'art. 17, comma 2, del d.m. 32/2015, pare porsi in apparente contraddizione con l'art. 571 c.p.c. che demanda al giudice o al professionista delegato il controllo sulla congruità della cauzione prestata: deve quindi ritenersi che il gestore della vendita telematica debba procedere esclusivamente a un controllo di natura formale circa la prestazione della cauzione, mentre le ulteriori questioni inerenti la congruità della cauzione prestata in osservanza della disciplina impartita con l'ordinanza di vendita o di delega siano rimesse al giudice dell'esecuzione o al referente della procedura.

Il gestore, in ogni caso, deve informare il giudice o il referente della procedura dell'esito degli accertamenti compiuti.

Conseguentemente il giudice o il referente della procedura danno inizio alle operazioni di vendita, previa verifica della regolarità delle offerte ricevute e quindi, per le vendite disposte successivamente al 27 giugno 2015 (data di entrata in vigore del d.l. 83/2015, convertito in l. 132/2015), a norma dell'art. 571 c.p.c., del rispetto del termine per la presentazione delle offerte, della congruità del prezzo offerto, non inferiore al quarto del prezzo base d'asta, dell'idoneità della cauzione prestata e della provenienza dell'offerta da un soggetto a ciò legittimato e munito dei relativi poteri.

Il tema del versamento della cauzione risulta complicato dalla circostanza per cui l'offerente potrebbe proporre la propria domanda a ridosso della scadenza e quindi il giorno prima dell'asta, a norma dell'art. 569 co. 3, c.p.c. In tale ipotesi, il pagamento effettuato potrebbe non essere visibile sul conto corrente della procedura e, quindi, l'offerta potrebbe essere giudicata inammissibile.

Con specifico riferimento alle vendite mobiliari, l'art. 25, co. 6, d.m. 32/2015 prevede che quando sono fissate modalità di versamento della cauzione che consentono al gestore di verificare l'effettivo pagamento della stessa con modalità automatizzate e contestualmente alla presentazione dell'offerta, la registrazione può essere effettuata nell'ambito del lasso temporale stabilito per la presentazione delle offerte. Nei casi diversi da quelli di cui al periodo precedente, la registrazione e il versamento della cauzione sono effettuati almeno cinque giorni prima dell'inizio del lasso temporale fissato per lo svolgimento delle operazioni di vendita.

Analogo necessità di pagamento della cauzione almeno cinque giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte era contenuto nella stesura originaria dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., introdotto con la riforma del 2005, ma tale dizione è poi scomparsa a seguito della riscrittura della norma ad opera dell'art. 4, co. 8 bis, lett. c), d.l. 193/2009 convertito in l. 193/2009.

Pure in mancanza di una espressa indicazione normativa (primaria o secondaria), si deve ritenere che nell'ordinanza di delega o di vendita telematica immobiliare un tale accorgimento il giudice dell'esecuzione debba comunque prevedere al fine di consentire di acquisire valide offerte dagli interessati.

Il sistema di vendita telematico consente una correttezza nello svolgimento della gara e trasparenza della procedura inimmaginabili nelle forme tradizionali.

In tale direzione si devono leggere le previsioni di cui agli artt. 19 e 20 del d.m. 32/2015 a mente dei quali il computo dei termini per i rilanci è automatico; i rilanci e le osservazioni di ciascun offerente sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili agli altri partecipanti, al giudice o al referente della procedura così come sono a resi tutti visibili le determinazioni di questi ultimi; alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale; tutti gli offerenti possono accedere alle offerte da altri presentati che sono completamente visibili, ad eccezione, per intuibili ragioni di segretezza e per mantenere l'anonimato, dei dati che consentirebbero l'identificazione dell'offerente; ai medesimi fini il sistema sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il decreto prevede tre distinte modalità di vendita: sincrona telematica, sincrona mista e asincrona.

La vendita sincrona telematica prevede che i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti (art. 2 lett. f del decreto n. 32/2015) e si distingue dalla vendita sincrona mista perché, in tale ipotesi, rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al giudice o al referente della procedura (art. 2 lett g del decreto n. 32/2015). Nel caso di vendita sincrona mista, gli offerenti che intendono presenziare avanti al giudice o al referente della procedura possono presentare l'offerta nella cancelleria del Tribunale a norma dell'art. 22, comma 2, d.m. 32/2015.

Per consentire la più ampia partecipazione alle aste immobiliari, probabilmente, il sistema di vendita sincrona mista sarà la più diffusa sul territorio.

La vendita asincrona, che probabilmente avrà una maggiore diffusione nelle procedure mobiliari (che hanno, come subito dirà, un minor livello di complessità formale) perché garantisce una più ampia durata della gara, prevede che i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura (art. 2 lett. h del decreto n. 32/2015).

Quanto alle vendite mobiliari telematiche valgono le seguenti osservazioni.

In primo luogo si deve notare che le vendite mobiliari non possono che svolgersi con modalità asincrona e, quindi, senza la simultanea connessione del giudice o del referente e degli altri offerenti.

Il sistema di presentazione delle offerte, tenuto conto dei valori in gioco, è sensibilmente meno articolato rispetto a quanto previsto per le vendite immobiliari: a norma dell'art. 25, comma 1, d.m. 32/2015, infatti, l'interessato si deve registrare sul portale del gestore della vendita telematica, fornendo i dati identificativi, il codice fiscale, un indirizzo di posta elettronica anche ordinaria per le comunicazioni del gestore, il luogo in cui intende ricevere le comunicazioni di cancelleria, il recapito di telefonia mobile. All'esito della registrazione, il sistema genera le credenziali per la partecipazione dell'interessato alla vendita telematica per la quale la registrazione è stata effettuata e assegna uno pseudonimo o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta è presentata indicando:

- a) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- c) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- d) la descrizione del bene;
- e) l'indicazione del referente della procedura;
- f) il prezzo offerto;
- g) l'importo della cauzione prestata.

Il portale del gestore deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 3, lettere a), b), c) d), ed e).

La cauzione è prestata con sistemi telematici di pagamento ovvero con carte di debito, di credito o prepagate, nonché con altri mezzi di pagamento con moneta elettronica disponibili nei circuiti bancario e postale.

Quando sono fissate modalità di versamento della cauzione che consentono al gestore di verificare l'effettivo pagamento della stessa con modalità automatizzate e contestualmente alla presentazione dell'offerta, la registrazione può essere effettuata nell'ambito del lasso temporale stabilito per la presentazione delle offerte. Nei casi diversi da quelli di cui al periodo precedente, la registrazione e il versamento della cauzione sono effettuati almeno cinque giorni prima dell'inizio del lasso temporale fissato per lo svolgimento delle operazioni di vendita e tanto al fine di consentire la verifica circa l'effettività della cauzione prestata; il gestore abilita a partecipare alla gara gli offerenti che hanno effettivamente versato la cauzione.

Nel corso della gara gli offerenti sono individuati esclusivamente mediante lo pseudonimo o gli altri elementi distintivi assegnati dal sistema. Entro il secondo giorno successivo alla chiusura

della gara, il gestore trasmette al referente della procedura l'elenco delle offerte e i dati identificativi di coloro che le hanno effettuate. Deve altresì comunicare e documentare gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate le cauzioni accreditate sul conto vincolato, di aver accreditato sul conto corrente bancario o postale vincolato al referente della procedura la cauzione versata da colui che ha formulato l'offerta più alta e di aver svincolato le cauzioni prestate dagli altri offerenti, nonché di aver restituito le cauzioni dagli stessi versate mediante accredito sui conti bancari o postali di provenienza.

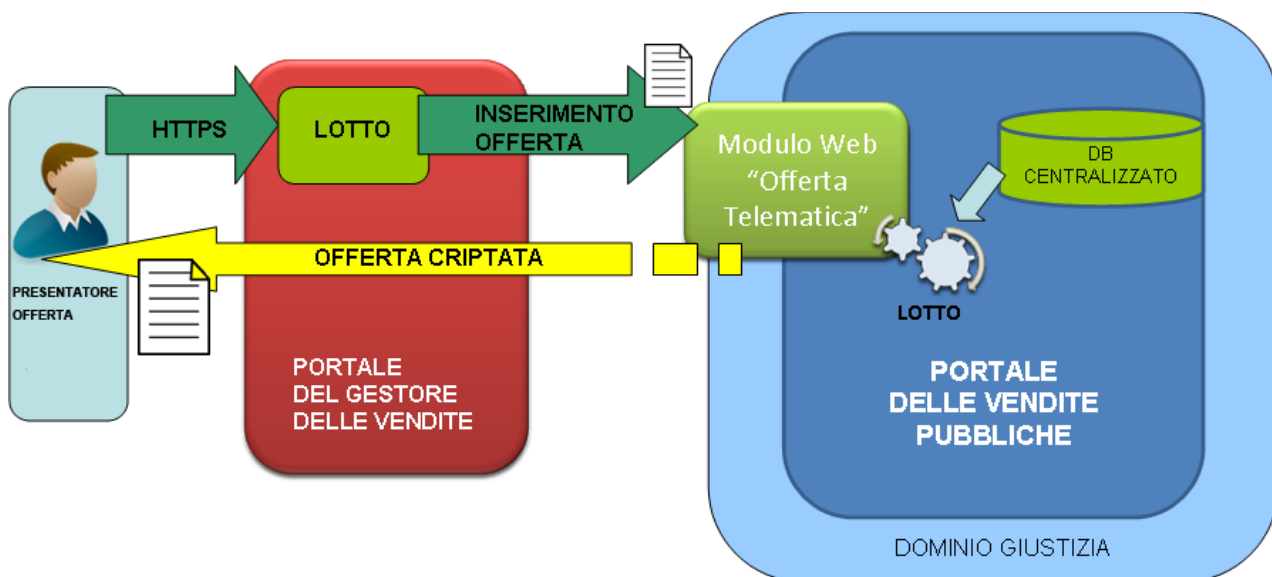
6. Lo “schema” delle specifiche tecniche del Portale delle Vendite Pubbliche.

Come più sopra si accennava, pur non essendo state ancora pubblicate, la DGSIA ha trasmesso agli uffici giudiziari nel gennaio 2017 uno “schema” delle specifiche tecniche previste dal DM 32/2015 in materia di vendite telematiche il cui schema generale è raffigurato a pag. 3.

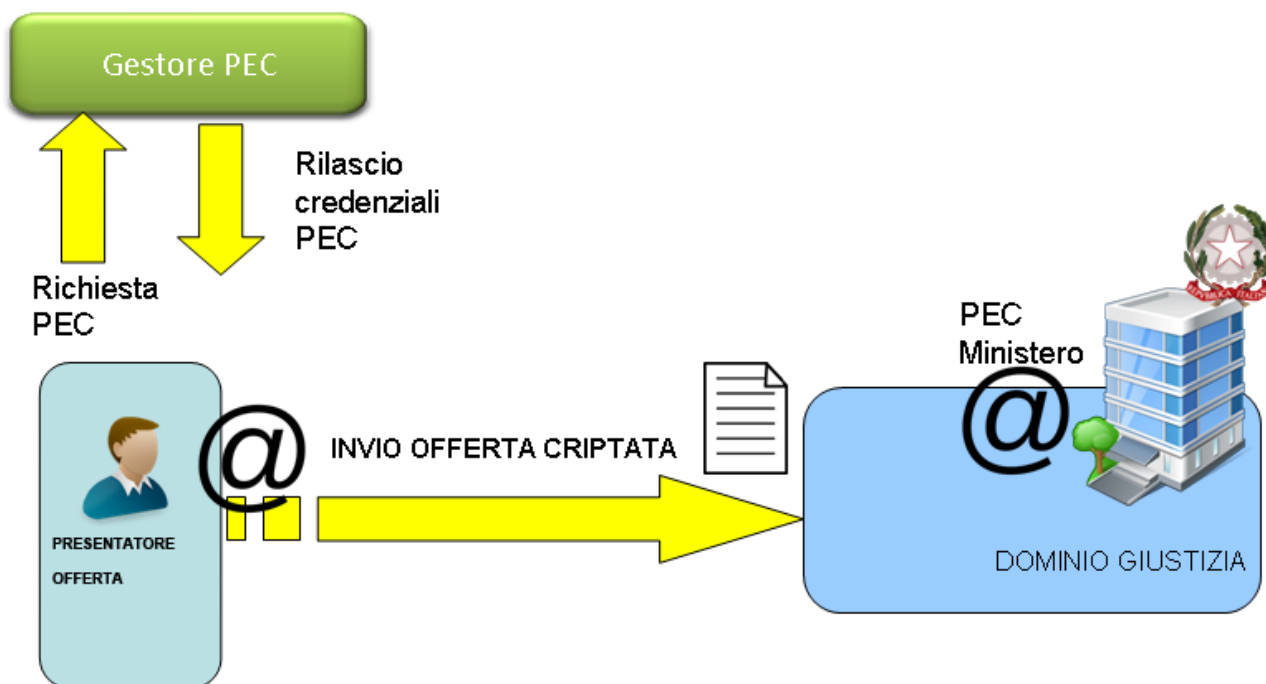
Si prevede, in primo luogo, che il presentatore dell'offerta inserisca i dati relativi all'offerta su un modulo web “Offerta Telematica” richiamabile mediante un link presente nel luogo in cui sono pubblicizzati i beni.

Eseguito un controllo formale sulla completezza dei dati forniti, il modulo “Offerta Telematica” provvede a criptare le informazioni inserite, fornendo l'offerta criptata al presentatore. Prima della criptazione il presentatore può apporre la firma digitale all'offerta compilata.

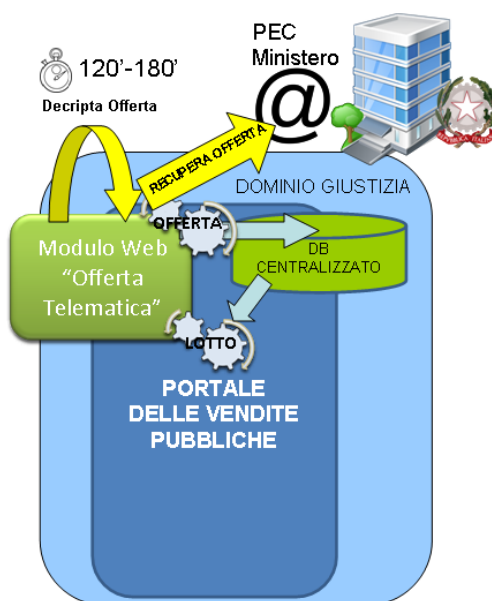
Il modulo web “Offerta Telematica” prepara l'hash del documento che verrà veicolato verso il sistema dei pagamenti per il pagamento del bollo digitale. Il presentatore provvede ad effettuare il pagamento del bollo digitale. Il tutto secondo lo schema che segue.



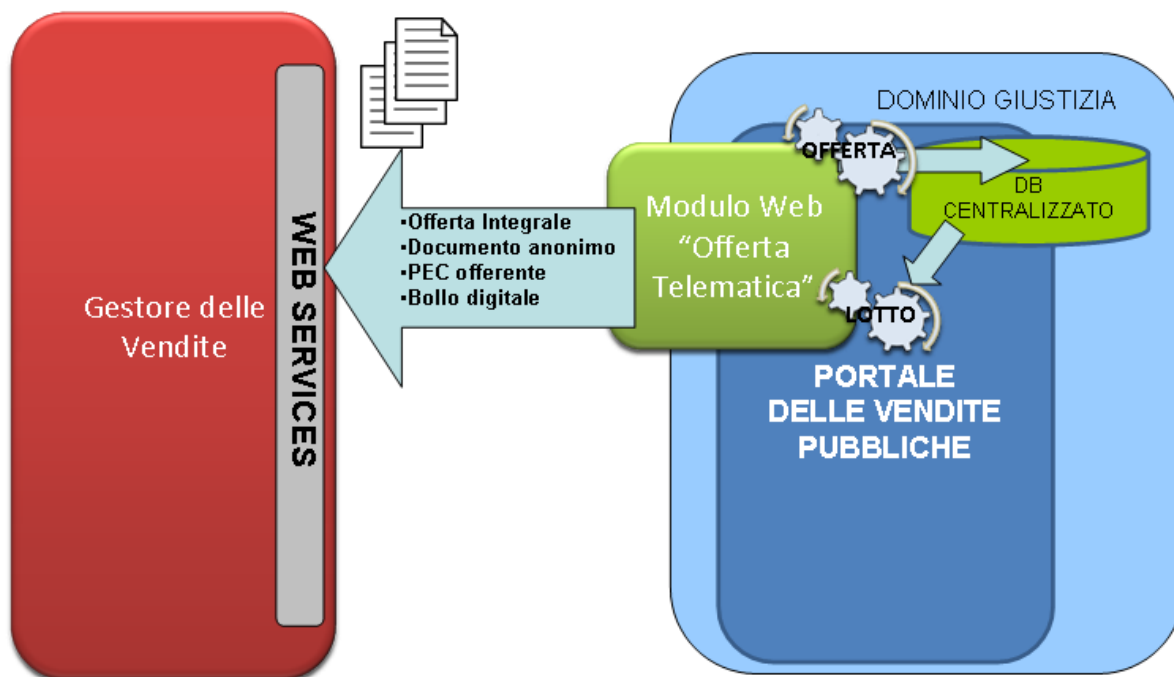
Il presentatore invia pertanto l'offerta criptata alla PEC del Ministero utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", rilasciata dal gestore della PEC. In alternativa l'offerta criptata può essere trasmessa anche mediante casella di posta certificata priva dei requisiti di cui sopra, laddove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata. Il software crea anche in automatico la c.d. "offerta anonima" e cioè un documento contenente tutti i dati dell'offerta ad eccezione di quelli che consentono l'identificazione o la possibilità di risalire all'offerente.



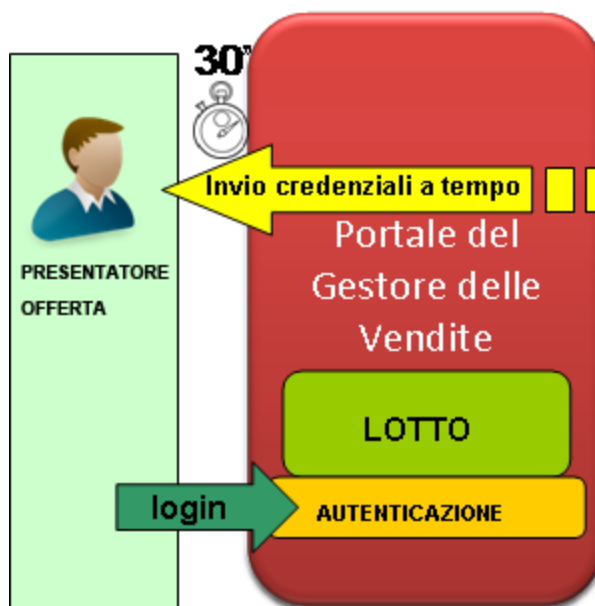
L'offerta criptata trasmessa alla PEC del Ministero viene recuperata e decriptata non prima di 180 minuti e non oltre 120 minuti antecedenti all'orario fissato per l'inizio della vendita.



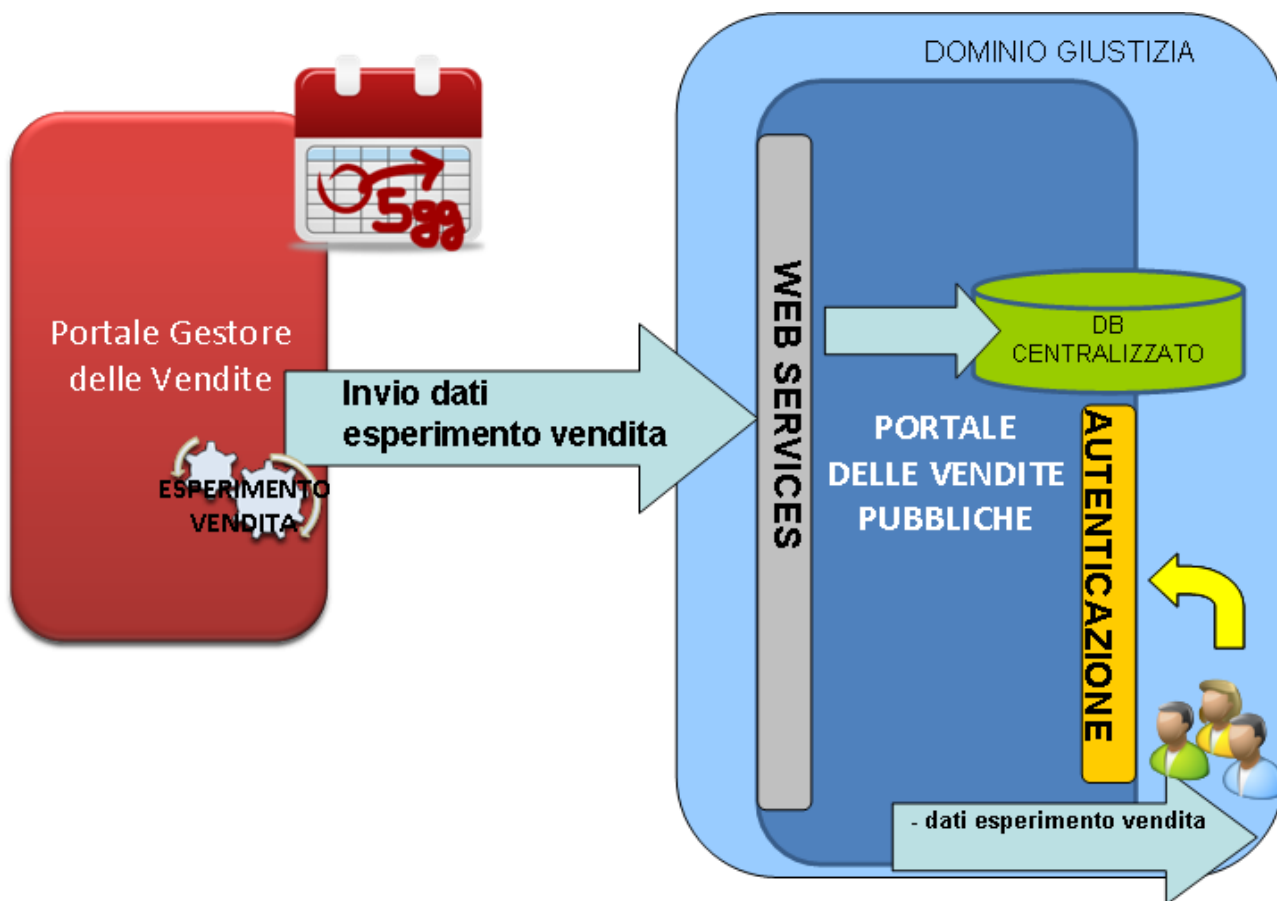
Le offerte, il documento anonimo, la marca da bollo digitale e la PEC dell'offerta sono trasmessi ai Gestori delle vendite.



Il Gestore delle Vendite, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia, all'indirizzo di posta certificata indicata nell'offerta integrale, le credenziali per accedere al proprio portale, per permettere al presentatore di assistere all'esperimento di vendita; un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta



Il gestore della vendita telematica trasmette telematicamente al Portale delle Vendite, entro cinque giorni da ciascun esperimento di vendita, i dati relativi ai beni immobili (e mobili secondo l'art. 525 co. 2 del c.p.c) che ne costituiscono oggetto, nonché i dati identificativi dei relativi offerenti. I dati sono pertanto raccolti nella base dati del "Portale delle Vendite" e possono essere estratti e elaborati dal Ministero, per il tramite della direzione generale di statistica, anche nell'ambito di rilevazioni su base nazionale



7. Conclusioni.

Il sistema di sta decisamente orientando verso la definitiva obbligatorietà delle vendite telematiche siano esse mobiliari che immobiliari.

La telematica, infatti, è in grado di assicurare la necessaria gestione trasparente delle procedure di vendita insieme all'obiettivo di ampliare il più possibile il numero dei partecipanti all'asta.

Il sistema, peraltro, attualmente stenta ad affermarsi sia perché non risultano ancora emesse le discipline tecniche in grado di rendere operativi i meccanismi di offerta e di pubblicazione sul portale, sia perché in una fase di ampia incertezza normativa (il libro terzo del codice civile nell'ultimo lustro è stato toccato, più o meno profondamente, quasi ogni anno), i giudici dell'esecuzione non intendono abbandonare le consolidate esperienze formatesi nei diversi

circondari per giungere a delle vendite telematiche che potrebbero dovere essere ripensate in breve tempo.

Il migliore banco di prova per le vendite telematiche, soprattutto immobiliari, restano quindi le procedure concorsuali. Tali esperienze, inoltre, se adeguatamente correlate alla produzione regolamentare in corso, potranno fornire utili indicazioni ed accorgimenti per un sistema adeguato all'ambizioso progetto legislativo.

Sergio Rossetti

Giudice del Tribunale di Milano