

# LA PUBBLICITA' E LA VENDITA TELEMATICA

di Sergio Rossetti

SOMMARIO: 1. Ricognizione della normativa primaria e secondaria rilevante. - 2. La pubblicità telematica delle vendite. - 3. L'obbligatorietà delle vendite telematiche in sede esecutiva e fallimentare.- 4. Il regolamento e le specifiche tecniche in materia di vendita telematica - 5. Conclusioni.

## 1. Ricognizione della normativa primaria e secondaria rilevante.

### **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 a più riprese 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.

L'affastellarsi di disposizioni normative in materia, primarie e secondarie (ma anche sub-secondarie, le c.d. "specifiche tecniche"), suggeriscono una preliminare ricognizione normativa della materia che, trascurando la sua- non sempre lineare - evoluzione storica, consentano al lettore di avere contezza dell'attuale quadro normativo.

Idealmente, le disposizioni in oggetto possono essere divise in tre distinti tronconi, più o meno articolati, che pure integrandosi reciprocamente, può essere al momento utile descrivere separatamente.

Isolando dal tema più generale del **processo esecutivo telematico** le questioni attinenti alla **vendita telematica** in senso stretto e, quindi, quelle inerenti la fase che dall'ordinanza di vendita o di delega conduce all'aggiudicazione del bene, si può affermare che gli interventi normativi hanno interessato le fasi della **pubblicità, delle operazioni di vendita in senso proprio e della custodia**.

Con riferimento al tema della **pubblicità**, rileva, innanzitutto il disposto di cui all'art. 490 c.p.c. che prevede l'obbligatorietà della pubblicazione degli avvisi di vendita sia sul **portale delle vendite pubbliche** che in **appositi siti internet**, risultando facoltativa la pubblicità su strumenti diversi (giornali, riviste, volantini, cartelli informativi, siti internet c.d. commerciali etc.).

Art. 490 c.p.c.

[I]. Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "**portale delle vendite pubbliche**".

[II]. In caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro, e di beni immobili, lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in **appositi siti internet** almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

[III] omissis

La necessità della pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche è anche previsto dalla legge fallimentare in forza dell'art. 107 l.f. La disposizione si applica, oltre che alle procedure fallimentari, ai concordati in virtù del disposto di cui all'art. 182, co. 1, l.f.

Art. 107 l.f.

[I] ... In ogni caso, al fine di assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati, il curatore effettua la pubblicità prevista dall'articolo 490, primo comma, del codice di procedura civile, almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva.

Con riferimento alle vendite mobiliari, il codice di procedura civile stabilisce il termine di 10 giorni per la pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale delle vendite pubbliche, risultando facoltativa la pubblicità sui siti internet autorizzati.

Art. 530 c.p.c.

[VII]. In ogni caso il giudice dell'esecuzione può disporre che sia effettuata la pubblicità prevista dall'articolo 490, secondo comma, almeno dieci giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. Il giudice dispone che sia **sempre effettuata la pubblicità prevista dall'articolo 490, primo comma**, nel rispetto del termine di cui al periodo precedente.

Le modalità di pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale sono descritte nelle specifiche tecniche emesse dalla DGSIA a norma dell'art. 161 quater disp att. c.p.c.

Art. 161 quater disp. att. c.p.c.

[I]. La pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche è effettuata a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita o del commissionario o, in mancanza, del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo ed in conformità alle **specifiche tecniche**, che possono determinare anche i dati e i documenti da inserire. [...]

La DGSIA ha pubblicato sul portale dei servizi telematici del ministero della giustizia (c.d. PST, consultabile al sito <http://pst.giustizia.it/PST/>) le specifiche tecniche in data 28 giugno 2017. Il portale delle vendite pubbliche è consultabile sulle seguenti pagine web: <https://pvp.giustizia.it> ; <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Peraltro, per l'effettiva obbligatorietà della pubblicazione sul portale, oggi solo facoltativa, si dovrà attendere, come subito si dirà, che le richiamate specifiche tecniche siano pubblicate in Gazzetta Ufficiale.

Un decreto ministeriale, viceversa, regola le autorizzazioni e le caratteristiche che devono avere i siti internet destinati a raccogliere le pubblicità di cui all'art. 490, co. 2, c.p.c.

Art. 173 ter disp att. c.p.c.

Il Ministro della giustizia stabilisce con proprio decreto i siti internet destinati all'inserimento degli avvisi di cui all'art. 490 del codice e i criteri e le modalità con cui gli stessi sono formati e resi disponibili.

Tale decreto è stato adottato il 31 ottobre 2006 ed è consultabile nel collegamento alla "normativa" sul portale delle vendite pubbliche.

L'art. 18 bis d.p.r. 602/1973 stabilisce un contributo per la pubblicazione di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita, se relativo ai beni immobili e ai mobili registrati (e, quindi, per importanza, veicoli, natanti e partecipazioni sociali). Tale contributo è prenotato a debito se la parte è ammessa al patrocinio a spese dello stato e non dovuto per la pubblicazione degli avvisi relativi ai beni mobili non registrati.

Art. 18 bis d.p.r. 115/2002

[I]. Per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di ciascun atto esecutivo per il quale la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili o mobili registrati, è **dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro 100 a carico del creditore precedente**. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi. Il pagamento deve essere effettuato con le modalità previste dall' articolo 4, comma 9, del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193 , convertito con modificazioni dalla legge 22 febbraio 2010, n. 24, con imputazione ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato. Quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito, a norma e per gli effetti delle disposizioni del presente decreto. Per la pubblicazione relativa beni diversi da quelli di cui al primo periodo del presente comma, il contributo per la pubblicazione non è dovuto.

L'art. 631 bis c.p.c. sanziona con l'estinzione della procedura la mancata pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale nei termini indicati dal giudice e, secondo le regole ordinarie, il relativo provvedimento potrà essere oggetto di reclamo al Collegio.

Art. 631 bis c.p.c.

[I]. Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza **l'estinzione del processo esecutivo** e si applicano le disposizioni di cui all'articolo 630, secondo e terzo comma. La disposizione di cui al presente articolo non si applica quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'articolo 161-quater delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

Le disposizioni sulla pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche e le conseguenti disposizioni in punto di estinzione della procedura, si applicano decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche di cui all'art. 161 quater disp. att. c.p.c.

Art. 23, co. 2, d.l. 83/2015 convertito in l. 132/2015

Le disposizioni di cui [agli artt. 490, comma 1, 530, comma 7, ultimo periodo e 631 bis c.p.c.] si applicano decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'articolo 161-quater delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile.

Peraltro, un'ulteriore disposizione transitoria stabilisce che il portale sarà operativo con la pubblicazione di un decreto ministeriale che ne accerterà la sua piena funzionalità, **decreto non ancora adottato nel momento in cui si scrive.**

Art. 4, co. 3 bis, d.l. 59/2016 convertito in l. 119/2016 (operatività del portale)

Con decreto del Ministro della giustizia, da adottare entro il 30 giugno 2017, é accertata la piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche previsto dall'articolo 161-quater delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 18 dicembre 1941, n. 1368. Il portale è operativo a decorrere dalla pubblicazione del decreto nella Gazzetta Ufficiale.

Ugualmente articolato è il quadro normativo relativo alle **operazioni di vendita in senso stretto**. Secondo il legislatore, almeno in via di principio, il **modo ordinario** per procedere alla vendita è la **gara telematica**, sia per quanto riguarda le vendite mobiliari che le vendite immobiliari.

Art. 569 c.p.c. (vendite immobiliari)

[IV]. Con la stessa ordinanza, il giudice 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'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

Art. 530 c.p.c. (vendite mobiliari)

[VI]. Il giudice dell'esecuzione stabilisce che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti, ai sensi dell'articolo 532, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati **con modalità telematiche**, salvo che le stesse siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura.

In base al disposto dell'attuale art. 591 bis c.p.c. per le vendite immobiliari e 534 bis c.p.c. per le vendite mobiliari, tali operazioni, salvo casi marginali nelle vendite immobiliari (art. 591 bis, co. 2, c.p.c.) sono compiute da un professionista delegato (o dall'IVG per le vendite mobiliari).

Le vendite telematiche avvengono secondo le modalità indicate da un decreto ministeriale in base all'art. 161 ter disp att. c.p.c.

Art. 161 ter disp. att. c.p.c.

[I]. 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.

Il disposto di cui al citato art. 161 ter disp att. c.p.c. è stato attuato con l'adozione del D.M. 32/2015, il cui articolo 26 rimanda ad ulteriori specifiche tecniche adottate dalla DGSIA per la sua definitiva attuazione. Tali specifiche tecniche sono state pubblicate sul portale dei servizi telematici il 28 giugno 2017, **ma se ne attende la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale**.

Le disposizioni sulle vendite telematiche saranno operative a decorrere dal 90° giorno dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto ministeriale sulla piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche.

Art. 4, co. 5, d.l. 59/2016 convertito in l. 119/2016 (regime transitorio vendite telematiche).

La disposizione di cui [all'art. 569, comma 4, c.p.c.] si applica alle vendite forzate di beni immobili disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto [c.d. di piena funzionalità] di cui al comma 3-bis [dell'art. 4 d.l. 59/2016 convertito in l. 119/2016].

L'attuale assetto normativo in punto di vendite telematiche ha determinato anche alcune modifiche sulla disciplina della **custodia**, prevedendo che le richieste di visite agli immobili avvengano tramite il portale delle vendite pubbliche.

Art. 560 c.p.c.

[I - IV]. Omissis

[V]. .... Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto **hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni** dalla richiesta. La richiesta è formulata **mediante il portale delle vendite pubbliche** e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si

svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro

Tale disposizione sarà operativa decorsi novanta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto sulla piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche.

Art. 4, co. 4bis, d.l. 59/2016 convertito in l. 119/2016

La richiesta di visita di cui all'articolo 560, quinto comma, quarto periodo, del codice di procedura civile, [...], è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche a decorrere dal novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto [c.d. di piena funzionalità] di cui al comma 3-bis [dell'art. 4 d.l. 59/2016 convertito in l. 119/2016].

Così descritta la normativa rilevante in materia di vendite telematiche in generale, deve condividersi l'osservazione svolta da attenta dottrina (E. FABIANI, POLI, CRIVELLI) che ha denunciato l'arretramento della normativa primaria in favore di normative di rango secondario (o subsecondario), con il conseguente rischio che alla normativa subprimaria sia affidato il compito di operare **scelte di opportunità in grado di riverberarsi sul processo**, anziché quello suo proprio di dettare standard di natura meramente tecnica.

Tradizionalmente, infatti, il sistema delle vendite pubbliche era integralmente contenuto nel codice di procedura civile a cui la legge fallimentare faceva - e in parte fa tuttora - riferimento (art. 107, co. 2, l.f.). Limitando la nostra attenzione alle sole vendite immobiliari, di tali aspetti si occupavano, quantomeno 14 articoli del codice (da 570 a 584 c.p.c.). Tali articoli non sono stati formalmente abrogati, ma nella sostanza disciplineranno sempre meno la materia. Oggi, il codice di procedura civile ha perso completamente o quasi il proprio ruolo in quanto la disciplina sulle vendite telematiche si vede relegata a poche scarse disposizioni inserite in alcuni commi dell'articolato codicistico, con rimandi, sempre scarni, alle disposizioni attuative del codice e una sostanziale regolamentazione della materia da parte di una normativa secondaria (il regolamento sulle vendite telematiche e sui siti di pubblicità) ovvero di specifiche tecniche adottate da una Direzione (la DGSIA) del dicastero della Giustizia.

## **2. La pubblicità telematica delle vendite.**

Deve ora procedersi all'esame di dettaglio della disciplina sulle vendite pubbliche, iniziando l'esame della materia dal regime pubblicitario in larga parte comune, come sopra visto, anche alle vendite compiute in sede concorsuale e con una sicura capacità espansiva anche con riferimento alle vendite disposte in sede di risoluzione delle crisi da sovraindebitamento (l. 3/2012) e, comunque, per ogni vendita disposta dall'autorità giudiziaria (ad es. in sede di divisione e tutelare) e, come tale, "pubblica" per definizione.

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 31 ottobre 2006) della vendita degli immobili e dei valori mobiliari di valore superiore ad € 25.000,00. **Tale forma pubblicitaria era e resta obbligatoria per le vendite immobiliari e per le vendite mobiliari di beni con valore superiore ai € 25.000** (art. 490, co. 2, c.p.c.) e meramente facoltativa per gli altri beni mobili (art. 530, co. 7, c.p.c.).

Il d.l. 83/2015, convertito in l. 132/2015, ha modificato, però, 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.

La disposizione che rende facoltativo l'uso della stampa per la pubblicità è entrata in vigore sin dal dicembre 2015, senza cioè che fosse 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.

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, è destinato a sostituire 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 è obbligatoria per qualsiasi bene staggito, anche per i valori mobiliari di valore inferiore ad € 25.000.**

La pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche deve effettuarsi in conformità delle specifiche tecniche che il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia ha pubblicato il 28 giugno 2017 sul portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia, ma per la sua piena operatività e funzionalità si dovrà attendere il decorso di 30 giorni da quando le specifiche tecniche di cui sopra saranno pubblicate in Gazzetta Ufficiale e il Ministero della Giustizia ne avrà dichiarato la piena operatività (v. gli artt. 23, co. 2, d.l. 83/2015 convertito in l. 132/2015 sull'obbligatorietà del portale e l'art. 4, co. 3 bis, d.l. 59/2016 convertito in l. 119/2016 sull'operatività del portale).

Il portale delle vendite pubbliche, se pure concettualmente distinto dal sistema delle vendite telematiche, costituisce con questo un sistema altamente integrato risultando continui i richiami dal portale alle vendite e viceversa, tanto che l'entrata in vigore delle disposizioni sulla vendita telematica è condizionata all'emissione del decreto sulla piena funzionalità del portale da parte del ministero della giustizia.

Il sistema prevede, in linea generale, che il portale possa essere consultato dal pubblico, implementato nei contenuti dal soggetto autorizzato alla pubblicazione degli annunci, utilizzato dal custode per la gestione delle visite e controllato dall'autorità giudiziaria ai fini della verifica della rispondenza tra quanto ordinato con la delega delle operazioni di vendita e la pubblicità effettivamente svolta, nonché (e soprattutto) **utilizzato dai servizi statistici ministeriali per monitorare l'andamento delle vendite giudiziarie.**

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, così come previsto dal novellato art. 560 c.p.c. 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", così come espressamente previsto dall'art. 161 quater disp att c.p.c.

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.

Tra gli utenti autorizzati all'accesso all'area riservata vi è, ovviamente, il soggetto che deve pubblicare l'avviso al fine di renderlo fruibile per il pubblico.

In tale categoria rientrano, a norma dell'art. 161 quater disp att. c.p.c. il professionista delegato per le operazioni di vendita, il commissionario o, in mancanza, il creditore pignorante o il creditore intervenuto munito di titolo esecutivo. Inoltre, sono legittimati a pubblicare gli avvisi di vendita i curatori fallimentari e i liquidatori nei concordati preventivi a norma degli artt. 2, co. 2, lett. B e 11 d.l. 83/2015 convertito in l. 132/2015.

L'aspetto della pubblicazione dell'avviso di vendita è **particolarmente delicato** in quanto la pubblicazione porta naturalmente con sé il rischio della violazione della **legge privacy**. L'art. 490, ultimo comma, infatti, ricorda che le informazioni pubblicate devono omettere qualunque dato relativo al debitore. All'atto di inserimento dei dati, il sistema telematico rende edotto il professionista circa la rischiosità insita nella pubblicazione, affermando che la pubblicazione avviene sotto l'esclusiva responsabilità del professionista che potrebbe essere chiamato a rispondere dei danni subiti dai debitori o dai terzi per violazione della disciplina sulla privacy. Ovviamente non essendo ancora i "*pop-up*" fonte dell'ordinamento giuridico, le responsabilità per le violazioni in materia di *privacy* ridondano, in prima battuta, sul Ministero della giustizia che gestisce il portale delle vendite, con eventuale facoltà di rivalsa nei confronti del professionista.

Ad ogni modo, nelle prassi dei Tribunali (o della maggior parte dei Tribunali), nel corso degli anni si è sviluppato un sistema tale per cui gli incombeni relativi alla pubblicazione, se pure formalmente in carico ai professionisti delegati e curatori, erano nella sostanza svolti da società di servizi di cui i Tribunali si avvalevano e si avvalgono e che, nella sostanza, ricevuta la richiesta di pubblicazione da parte del professionista, provvedevano di conseguenza, anche fornendo una serie di servizi accessori tra i quali quelli di ausilio alla Cancelleria.

Tale prassi è stata oggetto di infinite discussioni, ma da ultimo, con provvedimento in data 13 ottobre 2017, il Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria del Ministero della giustizia ha sancito, in linea di principio la legittimità di tali convenzioni, dettandone le regole operative (su cui CRIVELLI).

Tanto considerato, ci si domanda se alla pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche debbano necessariamente procedere i soggetti sopra indicati (professionisti delegati, commissari, curatori e liquidatori nei concordati) ovvero se vi possano provvedere anche altri soggetti e, tra questi, in particolare, le società di servizio che abbiano stipulato con i Tribunali una convenzione.

Tale interpretazione non pare doversi escludere. La lettera dell'art. 161 quater disp att. c.p.c. afferma, infatti, che la pubblicazione sul portale debba avvenire "*a cura*" dei professionisti incaricati per le operazioni di vendita, ma non afferma che debba essere materialmente effettuata da tali soggetti. Le specifiche tecniche sul portale delle vendite pubbliche (v. pag. 14) sembrano avallare tale interpretazione affermando quanto segue

L'unico soggetto legittimato a pubblicare gli avvisi di vendita è quello che ha ricevuto il relativo incarico nell'ambito del procedimento giudiziario ovvero per effetto della procedura nell'ambito del quale egli assume il ruolo di soggetto legittimato. Non è, quindi, possibile delegare le attività di pubblicazione a soggetti diversi da quelli **a ciò legittimati per provvedimento del giudice o in forza di legge**.

Così delineato il sistema, allora, pare potersi affermare che legittimati alla pubblicazione degli avvisi di vendita sono **i soggetti che materialmente provvedono alla vendita** (professionisti delegati, commissionari, curatori e liquidatori) e tanto direttamente in forza della legge, **nonchè altri soggetti individuati dal giudice competente** per ciascuna procedura anche, eventualmente, in considerazione delle convenzioni in essere nei diversi tribunali.

Il soggetto legittimato alla pubblicazione (per legge o in forza di provvedimento del giudice) 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. Attualmente il passaggio sui siti internet commerciali avviene sulla relativa *home page* e non sulla pagina web in cui il bene di interesse è pubblicato. Ciò che si aggiunge ad ulteriori carenze attuali del portale quali l'esposizione di un'immagine *standard* per tipologia dei beni messi in vendita (residenziale o commerciale), la mancata possibilità di geolocalizzare il bene e, allo stato, una approssimativa funzione di ricerca.

Ad ogni modo, a detta delle specifiche tecniche, il previo passaggio della pubblicazione dal portale delle vendite ai siti di pubblicità autorizzati è "obbligatorio" (*rectius*: asseritamente necessitato) 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 (come imposto dal DM 31.10.2006) 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.

La difformità della pubblicazione rispetto a quanto previsto nell'ordinanza (ad es. temporale) potrà essere oggetto di opposizione agli atti esecutivi che, per raggiungere il proprio scopo, dovranno essere in grado di dimostrare che il rispetto delle forme prescritte avrebbe determinato un diverso esito della vendita.

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.

### **3. L'obbligatorietà delle vendite telematiche in sede esecutiva e fallimentare.**

Come già sopra detto, in forza 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".

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).

La novella del 2016 risulta, rispetto alla disciplina previgente, fortemente innovativa.

Risulta oggi solo di interesse "storico", pertanto, la questione relativa alla astratta possibilità di effettuare vendite immobiliari per via telematica nelle procedure esecutive in mancanza delle disposizioni attuative oggi introdotte o **in via di introduzione (si attende infatti la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche e del decreto sulla piena funzionalità del portale)**. Mette solo conto di ricordare, per attribuire loro il merito dei precursori, che in tal senso si era decisamente orientato il Tribunale di Verbania (con considerevoli risultati) e, con esperienze minori, il Tribunale di Cremona e di Urbino.

Inutile dire che **in sede fallimentare la possibilità di effettuare vendite telematiche**, - per quanto tutto sommato poco o solo in parte praticata, se non con riferimento, da tempo risalente, alle vendite mobiliari - **era sicuramente possibile**, indipendentemente dall'adozione di qualsiasi disposizione primaria o secondaria in proposito, in forza del disposto di cui all'art. 107, co. 1, l.f.; per le vendite ex art. 107, co. 2, l.f. sussistevano le medesime perplessità sopra ricordate.



Con la riforma del 2016, **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.

L'obbligatorietà delle vendite telematiche risultava un dato già acquisito per le vendite mobiliari sin dal 2014 allorquando l'art. 48 co. 1, l. 90/2014, conv. in l. 114/2014 aveva in tale senso modificato l'art. 530, co. 6, c.p.c..

Quanto al regime transitorio, le vendite telematiche saranno obbligatorie a decorrere dal 90° dalla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del decreto che accerta la piena funzionalità del portale ai sensi dell'art. 4, co. 5, d.l. 59/2016 convertito in l. 119/2016.

Peraltro, tale modalità di vendita sarà **obbligatoria esclusivamente nell'ambito delle procedure esecutive e non, in linea di principio, in sede fallimentare** atteso che l'art. 107 co. 1 l.f. prevede un sistema di vendita deformalizzato purchè siano rispettati i principi di competitività sulla base di una previa stima dei beni in vendita.

**Tale sistema sarà però obbligatorio anche in sede di vendite concorsuali, allorquando il Curatore prevedrà, nel programma di liquidazione, lo svolgimento delle vendite secondo quanto stabilito dal codice di procedura civile a norma dell'art 107, co. 2, l.f.**

Nel sistema codicistico, inoltre, risulta sostanzialmente obbligatoria la vendita a mezzo di un professionista delegato, salvo che il giudice ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti (così l'attuale disposto dell'art. 591 bis, co. 2, l.f.).

Il Giudice Delegato investito della vendita dovrà, quindi, nella generalità dei casi, procedere a sua volta delegando le relative operazioni, che dovranno svolgersi in via telematica.

**Ove il Curatore, quindi, non intenda procedere con le vendite telematiche**, dovrà "semplicemente" provvedere egli stesso alle vendite redigendo un programma alla luce del disposto di cui all'art. 107, co. 1, l.f.

**In caso contrario, le vendite telematiche e le relative disposizioni, saranno obbligatorie anche in sede fallimentare.**

Tanto chiarito sull'ambito di applicazione della disciplina, si è già sopra avvertito che (tanto per il GE quanto, ricorrendo le condizioni di cui sopra, per il GD) le vendite telematiche risulteranno obbligatorie salvo che ciò "sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura" (così l'attuale disposto dell'art. 569, co. 4, c.p.c.).

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.

Devono radicalmente rigettarsi interpretazioni giurisprudenziali che **in linea di principio** escludano l'applicazione della nuova normativa: la valutazione dell'opportunità di procedere alle vendite telematiche è già stata compiuta una volta per tutte dal legislatore e anche se si deve condividere quella dottrina (E. FABIANI) che ha messo in luce l'inopportunità di questo sistema, essendo il **giudice dell'esecuzione (e non il legislatore) la persona che meglio può valutare, nel singolo caso concreto, l'opportunità di procedere alla vendita telematica**, il dato normativo è indubbio e non può essere superato da una diversa valutazione del singolo giudice.

Nemmeno pare potersi affermare (così, invece, CRIVELLI) che il giudice, tenuto conto della tipologia dei beni vendita, in considerazione degli esiti di precedenti vendite delle medesime tipologie dei beni, potrà decidere se svolgere la gara in via telematica o meno: tale ricostruzione tenta di recuperare uno spazio (peraltro ragionevole) di discrezionalità in capo al giudice, allorquando però il legislatore tale discrezionalità non lascia.

E' sempre possibile, infatti, 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.

In sede fallimentare, nel caso in cui il programma sia redatto a norma dell'art. 107, co. 1, l.f., la valutazione di opportunità sulle modalità delle vendite, restano saldamente ancorate (salva la pubblicità sul portale) alla discrezionalità del Curatore e del Comitato dei Creditori.

**Sotto un diverso profilo deve osservarsi che, allorquando saranno pubblicate le specifiche tecniche per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche in Gazzetta Ufficiale** (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, indipendentemente – a quanto pare – da qualunque previsione in tal senso nell'ordinanza di delega.

Tale 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 professionista delegato dovesse trovare applicazione la nuova disciplina sulle vendite, così come rielaborata nel 2015 che ha previsto, quale suo più vistoso punto qualificante, la possibilità di formulare offerte in riduzione di quarto rispetto al prezzo base.

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 disposizione sulla necessità di svolgimento in via telematica di ogni nuova vendita trova applicazione anche in sede fallimentare**, allorquando il Curatore abbia previsto nel programma di liquidazione, che le vendite siano effettuate a norma del codice di procedura civile ex art. 107 co. 2 l.f.

Tale dato, non pare possa essere revocabile in dubbio.

Inutile discutere, infatti, su se il rinvio contenuto nel programma di liquidazione alle norme codicistiche abbia natura recettizia o non recettizia. Tale categoria concettuale risulta costruita sui rinvii ad altre disposizioni da un atto normativo, quale non può considerarsi il programma di liquidazione, atto della procedura concorsuale, salvo che non fosse nel programma espressamente previsto che il rinvio al codice era effettuato con una clausola di invarianza. Generalmente, il rinvio alle disposizioni del codice deve intendersi riferito, invece, alle disposizioni in atto al tempo della vendita secondo il principio di ordine generale del *tempus regit actum*.

**Conseguentemente, tutte le vendite in precedenza disposte a norma dell'art. 107, co. 2, l.f.** sono soggette alla nuova disciplina di obbligatorietà delle vendite telematiche.

Quanto alle vendite competitive di cui all'art. 107, co. 1, l.f., le stesse continuano ad essere regolate secondo quanto previsto nel programma di liquidazione, **eventualmente riferendosi alla prassi in uso presso l'ufficio fallimentare**, riferimento che, **in mancanza di modifiche delle prassi**, continuano ad applicarsi integralmente.

Di conseguenza, nelle ipotesi di vendite ex art. 107, co. 1, l.f., il Curatore – **comunque obbligato alla pubblicità sul portale delle vendite** – non dovrà procedere con una vendita telematica, salva

comunque la possibilità di procedere ad una modifica del programma di liquidazione, tenuto conto delle diverse modalità di vendita introdotte dal legislatore e dell'opportunità che si uniformino il più possibile, sin da subito, le modalità di vendita per una migliore capacità complessiva di penetrazione (più a lungo termine) nel mercato.

#### 4. Il regolamento e le specifiche tecniche in materia di vendita telematica

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 - tenuti **alla trasmissione di una serie di dati ed informazioni al Ministero della giustizia.**

Il gestore deve comunicare infatti, entro cinque giorni da ogni esperimento di vendita, al Ministero della giustizia i dati identificativi dei beni (anche mobili) venduti e dei relativi offerenti.

Analogamente, con cadenza annuale, deve fornire al Ministero i dati relativi ai lotti complessivamente trattati, ai prezzi di stima, di vendita, al numero di esperimenti effettuati nonché le spese e i compensi liquidati dall'autorità giudiziaria.

La raccolta di tali informazione determinerà, con il tempo, la creazione di un'enorme banca dati sulle vendite coattive nel nostro paese. Di tale banca dati, se ne possono immaginare gli usi più diversi, sia interni che esterni al servizio giustizia: dal monitoraggio delle vendite in ciascun distretto al fine di acquisire dati più esatti (ad es. in punto di perizia) e di individuare zone in cui le vendite risultano inefficienti (deve ricordarsi in proposito che l'11.10.2017 il CSM ha adottato delle linee guida sulle "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari"), alla valorizzazione del mercato dei *non performing loans*, per finalità politiche di diversa natura.

A ben guardare, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato delle vendite forzate, decisamente migliorato rispetto al passato per via di una positiva convergenza di effetti (le riforme legislative, la diffusione capillare di buone prassi tra i magistrati poi consacrate anche nelle linee guida del Ministero, la ripresa del mercato etc.), potrebbe anche ritenersi che la vera ragione di fondo dell'obbligatorietà della vendita telematica vada ricercata nella **volontà, di natura schiettamente politica, di acquisire dati i più certi sull'andamento delle vendite forzate.**

Obiettivo non certo da biasimare se effettivamente perseguito fino in fondo (sarebbe assurdo, magari per carenza di mezzi, limitarsi alla mera raccolta dei dati trasmessi senza effettuare e diffondere in modo opportuno l'analisi di quei dati negli uffici giudiziari) e per finalità pubbliche di certa rilevanza.

Tale essendo l'assetto normativo, in ogni caso, deve procedersi all'esame della relativa disciplina.

Il modulo per la presentazione dell'offerta telematica (per compilare il quale la DGSIA ha fornito istruzioni agli utenti più ampie per numero di pagina di quelle fornite ai professionisti per pubblicare gli avvisi di vendita) e, quindi, l'offerta telematica deve contenere tutti i dati (oggettivi) relativi alla descrizione della procedura e del lotto alla cui vendita l'offerente intende partecipare, nonché gli elementi (soggettivi) atti ad identificare l'offerente ed a contattarlo (anche tramite e-mail ed SMS) nonché il prezzo offerto, mediante l'indicazione del CRO identificativo del bonifico effettuato e del conto corrente di provenienza della somma, in modo da assicurare la restituzione delle cauzioni.

Il sistema fornisce in via automatica i dati oggettivi della vendita, restando quindi onere dell'offerente indicare esclusivamente i suoi dati personali, il prezzo offerto e i dati relativi alla cauzione prestata.

In particolare, in base alle specifiche tecniche, il modulo per le offerte telematiche potrà essere attivato dall'offerente partendo dal sito del gestore della vendita telematica, il cui collegamento è assicurato dal portale delle vendite pubbliche.

La necessità di indicare e-mail e telefono mobile dell'offerente 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.

Tale articolata disciplina sulla presentazione delle offerte in forma diversa dalla PEC e firma digitale **è, allo stato, destinata a rimanere sulla carta, atteso che non vi è alcuna società commerciale che ha sviluppato una tecnologia come quella sopra descritta** e, comunque, nessun operatore che potrebbe garantire una tale prestazione risulta iscritto nell'apposita area pubblica del PST che il nominativo di tali imprese dovrebbe contenere a norma dell'art. 13, co. 4, d.m. 32/2015.

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).

A differenza di quanto prescritto nel regolamento 32/2015 (niente in proposito dice la legge), le specifiche tecniche parlano di un "presentatore delle offerte", tale qualificando la persona che presenta l'offerta telematica, trasmettendola via PEC e distinguono tale figura dall'offerente.

Si potrebbe quindi immaginare una **scissione tra il presentatore delle offerte e l'offerente**. Tale possibilità non risulta estranea al sistema, almeno a quello analogico, in cui chi depositava la busta contenete l'offerta, ben poteva essere soggetto diverso dall'offerente. Una tale eventualità, inoltre, potrebbe ridurre l'impatto negativo della riforma che con elevata probabilità potrebbe scoraggiare la partecipazione alle aste pubbliche in considerazione della scarsa alfabetizzazione digitale della popolazione. Potrebbero, infatti, formarsi imprese che questo servizio rendano, ma vi è da

domandarsi se tale evenienza, in alcun modo regolamentata, sia per i costi finali a carico dell'offerente che per la concentrazione di informazioni rilevanti in capo a soggetti privi di qualunque vincolo con la procedura, sia infine auspicabile o piuttosto da contrastare. Peraltro, deve osservarsi che l'invito alla connessione e le credenziali per accedere al sito del gestore per partecipare alla gara sono trasmesse all'indirizzo di posta elettronica certificata del presentatore dell'offerta. Tanto determina una vistosa differenza rispetto alle vendite analogiche in cui, indipendentemente da chi sia il presentatore della busta, l'offerente è sempre identificato dal giudice o dal delegato in sede di gara. Nel sistema telematico, invece, l'invio di credenziali ad un certo indirizzo di posta elettronica certificata determina la possibilità per chi riceve le credenziali di partecipare alla gara, ancorché soggetto non coincidente con l'offerente. **Ciò dovrebbe generalmente sconsigliare i cittadini ad avvalersi di soggetti terzi per la presentazione delle offerte e, più in generale, le ordinanze dovrebbero prevedere espressamente che non sarà possibile, ai fini della presentazione delle offerte, utilizzare caselle di posta elettronica certificata diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivo titolare.**

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 adottate 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.

La ricercata segretezza verrebbe posta nel nulla se non si utilizzassero precauzioni volte ad evitare che, accedendo al conto della procedura, i soggetti legittimati possano avere contezza nella sostanza delle offerte presentate, prima dell'apertura delle buste telematiche.

Per quanto il regolamento non sia esplicito sul punto, alcuni elementi lasciano intravedere la soluzione del problema.

In particolare, l'art. 17, co. 2, d.m. 32/2015 prevede che il gestore della vendita telematica verifichi, tra l'altro, **l'effettivo versamento della cauzione.**

Perché ciò sia possibile, nelle ordinanze di vendita dovrà, in primo luogo, prevedersi che il bonifico sia effettuato almeno cinque giorni prima dell'asta, così come espressamente statuito dall'art. 25, co. 6, d.m. 32/2015 nelle ipotesi di vendite telematiche, affinché possa essere verificato il suo effettivo accredito. Si deve ricordare in proposito che le specifiche tecniche, se obbligano l'offerente ad indicare il numero di CRO effettuato, non lo obbligano a depositare in allegato la distinta del relativo pagamento (di per sé, peraltro, non concludente in impunto di effettivo accredito).

Inoltre, ai fini delle verifiche che gli competono, il gestore dovrà potere consultare il conto della procedura. Perché ciò sia possibile è necessario che presso ogni Tribunale sia **aperto un conto unico destinato a raccogliere le cauzioni**, conto a cui il gestore potrà accedere, senza facoltà alcuna di movimentazione in mancanza di autorizzazione giudiziale.

Risulterebbe, infatti, impossibile per il gestore verificare i singoli conti che di volta in volta il professionista dovrebbe comunicargli per ogni singola procedura. Una tale prassi, inoltre, consentirebbe, mediante verifica del conto, in ogni momento al gestore e al delegato alla vendita di conoscere se un'offerta sia stata effettuata per un certo lotto. Viceversa, **il sistema del conto corrente unico**, confondendo la singola cauzione con tutte quelle presentate lo stesso giorno per l'intero Tribunale è in grado di assicurare che al più si venga a conoscere che un certo soggetto ha effettuato una certa offerta, restando incerta l'individuazione del lotto oggetto di *target*, salve operazioni fraudolente che dovrebbero, quantomeno, suggerire l'immediato allontanamento del gestore dalle vendite pubbliche e dal relativo registro.

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.

Il meccanismo congegnato per le offerte 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 e conseguente trasmissione delle credenziali agli offerenti per consentire loro la partecipazione alla gara.

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).

Anche tale aspetto merita di essere approfondito.

Nel sistema tradizionale il professionista (e prima il GE) stabilivano oltre che una data, come per legge, anche un orario per il deposito delle offerte e tanto tenuto conto di intuibili esigenze d'ufficio. L'offerta telematica è evidentemente indifferente agli orari d'ufficio. L'offerta potrà essere effettuata fino alle 23.59 del giorno antecedente alla gara. Non trattandosi di una notifica, infatti, non corre l'obbligo per l'offerente di effettuare la comunicazione della propria offerta entro le ore 21,00 del giorno antecedente alla gara, come invece, in tema – appunto – di notifica ha di recente stabilito la Corte di Cassazione con sentenza n. 21915 del 21 settembre 2017 in forza del combinato disposto, qui non rilevante, degli artt. 147 c.p.c. e 16 *septies* del d.l. 179/2012.

Si deve però osservare che in base all'art. 14 d.m. 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero. Siccome corre sempre un certo lasso di tempo tra la data dell'invio della mail e la ricevuta di consegna, nelle ordinanze di delega **dovrebbe evitarsi di indicare un'ora fissa per il deposito**, quanto piuttosto precisare che “l'offerta si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte”.

Nel caso di vendita sincrona mista (a differenza che nelle vendite sincrone e nelle vendite asincrone, queste ultime anche mobiliari, in cui la partecipazione alla gara è ammessa solo in via telematica), dovrà essere aggiunto il regolamento di gara per quanti partecipino in via analogica. Si dovrà quindi indicare un termine di deposito delle offerte diverso per gli offerenti in via analogica e per gli offerenti in via telematica, salvo a volere rimodulare il periodo sopra suggerito indicando ad esempio che “l'offerta si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 13.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte”, al fine di garantire, se ritenuto necessario, la stessa cadenza temporale per le offerte analogiche e digitali.

L'art. 22 co 1 d.m. 32/15, dispone che l'offerta in via analogica “sia depositata in cancelleria”, ma – per la gerarchia delle fonti - tale disposizione regolamentare resta superata dal tenore della legge che prevede all'art. 591 bis co. 3 che tutte le attività che devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Una volta decifrata l'offerta da parte del Ministero, questa viene trasmessa tra i 180 e i 120 minuti 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, ma come già detto, in mancanza dello sviluppo di tecnologie in tal senso, la disposizione è destinata a rimanere lettera morta.

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 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 devono presentare l'offerta in via analogica.

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).

**La scelta relativa a se effettuare la vendita in modalità completamente telematiche o miste dipenderà dal caso concreto.**

In particolare, potrà ritenersi preferibile lo svolgimento di vendite in via **esclusivamente telematica** allorché i destinatari di riferimento della vendita saranno esclusivamente imprese per le quali, proprio per via del carattere professionale della loro attività, non avranno problemi a depositare in via telematica le offerte e le cauzioni e a partecipare alla gara. Si tratterà quindi delle ipotesi in cui siano in vendita esercizi commerciali, plessi industriali, immobili ad uso residenziale che si intendano vendere in blocco, magari al rustico e via dicendo.

**Viceversa nell'ipotesi** (di gran lunga più frequente nelle esecuzioni immobiliari) **di vendita di immobili residenziali**, magari come spesso avviene, di piccola metratura e nelle periferie della città, **sarà inevitabile ricorrere**, almeno allo stato attuale dell'alfabetizzazione digitale diffusa nel paese, **alle vendite miste**.

Si deve qui osservare però che, spesso, proprio per la tipologia degli immobili in vendita, nel caso di vendita "mista" vi saranno solo partecipanti in via analogica. Ciò non toglie che la vendita dovrà svolgersi nel quadro delle vendite telematiche (di cui la vendita mista costituisce modalità attuativa) con la conseguenza, quantomeno, per cui il relativo verbale dovrà essere redatto sul supporto fornito dal gestore della vendita telematica e non, come in precedenza in modo molto più semplice, su qualsiasi supporto (anche digitale) già nella disponibilità del professionista delegato o dell'ufficio. Ciò, peraltro, consentirà al Ministero di acquisire anche i dati relativi alle vendite svolte in via "mista", ma acui parteciperanno solo offerenti in via analogica.

**Quanto alla scelta degli strumenti interamente telematici tra loro (vendita sincrona o asincrona)** deve osservarsi che, in ogni caso, prima dell'inizio della gara, chi procede alla vendita (c.d. referente della procedura) deve verificare la regolarità delle offerte.

Ciò posto, allora - se non si teme di disturbare il sonno degli ammessi alla gara con SMS notturni, dovendo il gestore a questi comunicare ogni rilancio effettuato, quale che ne sia l'ora -tra i due sistemi sembra da preferire quello asincrono, soprattutto se al fine di evitare contestazioni in ordine ai rilanci offerti a ridosso della scadenza del termine per effettuare offerte, tale termine sia automaticamente esteso dal sistema per un certo lasso di tempo (ad es. 24/48 ore) come già previsto nelle ordinanze del Tribunale di Verbania, con previsione che non è incompatibile con l'attuale assetto regolamentare.

Quanto al sistema delle vendite **mobiliari** questo risulta al contempo strutturato per **eccesso e per difetto**.

Risulta, infatti, eccessiva la previsione per cui, in ogni caso vi debba essere una gara quando, ad esempio, per la tipologia di beni in vendita (ad es. capi di abbigliamento, libri, utensileria etc.) il mercato comune prevede la possibilità di acquisto diretto ad un prezzo prefissato (come avviene nelle principali piattaforme di *e-commerce*).

In tali ipotesi, anche in virtù dell'originaria disciplina del codice, la vendita sarebbe dovuta avvenire tramite commissionario, sulla base del prezzo stabilito da un perito (si immagini, ad es. che si debbano vendere tutte le scarpe di un negozio di calzature).

Risulta, invece, difettosa quando tale sistema prevede per alcuni mobili, ad es. quote di partecipazione sociale, che possono avere valori estremamente più importanti di tanti immobili, modalità più snelle per autenticarsi, partecipare alla gara e periodi più brevi di pubblicità (art. 530 co. 7, c.p.c.).

L'interessato, infatti, per partecipare alla gara **si deve solo registrare sul portale del gestore della vendita telematica**, ma non dovrà autenticarsi in modo "forte" (offrendo con firma digitale da una casella posta certificata), potendosi limitare a trasmettere i propri dati identificativi e un indirizzo di posta elettronica anche ordinaria.

Ci si deve chiedere, quindi, se in ipotesi di vendite mobiliari di rilevante valore, il Giudice (o il Curatore) non debba prevedere piuttosto che tali vendite avvengano nelle forme previste per i beni immobili.

## 5. Conclusioni

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 delle riflessioni dei magistrati e 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, verificare più da vicino il mondo di internet in generale e dell'e-commerce, in particolare, a cui, evidentemente, le vendite telematiche suggeriscono un richiamo e tentare di comprendere quale impatto o come saranno condizionate le vendite telematiche da questi fattori.

Le vendite immobiliari in Italia, complessivamente considerate, hanno attualmente un valore di circa 75 miliardi di euro annuo e nel corso del tempo hanno seguito un andamento crescente fino al 2007 (in cui si scambiavano ogni anno circa 880.000 immobili), pesantemente decrescente, in considerazione della crisi economica, fino al 2013 (in cui si scambiavano circa 400.000 immobili), mercato che risulta attualmente in ripresa.

Se questo è il mercato di riferimento, L'ISTAT afferma che il 64% della popolazione con età superiore ai 6 anni utilizza internet, ma solo il 49% di chi naviga effettua acquisti on-line.

Secondo i dati forniti da NETCOMM (Consorzio del Commercio Elettronico Italiano) 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. Il mercato on-line italiano, peraltro, risulta fortemente arretrato rispetto a quello dei principali paesi europei e degli Stati Uniti.

Se tali sono i volumi d'affari e la diffusione del mercato on-line in Italia, deve osservarsi che nel settore dell'e-commerce **non si parla mai di vendite immobiliari** (salvo che per pubblicizzare immobili strategici dal punto di vista logistico e, quindi, interessanti per chi svolga una tale attività).

Il settore dell'*e-commerce* risulta trainato dalla vendita di beni mobili e servizi (i  $\frac{3}{4}$  del mercato riguardano turismo, informatica e abbigliamento), mentre non si riscontrano dati significativi con riferimento ai valori immobiliari.

Solo di recente una nota società ha 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, ciò che alle procedure coattive non interessa, atteso che l'inadempimento dell'aggiudicatario viene sanzionato con la perdita della cauzione versata a titolo di multa.

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 negativi andamenti delle vendite della carta stampata.

Da quanto sopra, si possono trarre alcune considerazioni.

In primo luogo, il crescente sviluppo di vendite on-line di beni mobili impone tale sistema di vendita anche nel settore delle esecuzioni individuali e concorsuali. 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 forzata.

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. Come più sopra detto, peraltro, l'attuale sistema impedisce acquisti ad un prezzo determinato, senza l'effettuazione di una gara.

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.

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

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.

Al netto di quanto già sopra detto con riferimento alla creazione di un'enorme banca dati sulle vendite coattive, deve osservarsi che il sistema telematico offre garanzie di sicurezza e di trasparenza (ove sia in grado di funzionare senza intoppi) indubbiamente più sicuri dei meccanismi d'asta tradizionale 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 potrà determinare un disincentivo alla partecipazione all'asta con un danno maggiore, in termini economici, rispetto ai casi in cui le aste siano oggetto di turbativa.