**VADEMECUM PER LA PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA D’ACQUISTO**

**CON MODALITA’ TELEMATICA NELLE VENDITE COATTIVE**

**1.Quadro normativo di riferimento 2. Ambito di applicazione 3. Identificazione dell’offerente tramite PEC-ID o firma digitale 4. L’offerta d’acquisto sul Portale delle Vendite Pubbliche**

**1.Quadro normativo di riferimento**

Le vendite esecutive immobiliari nelle prossime settimane saranno oggetto di una trasformazione epocale e questo richiederà anche da parte di coloro che sono interessati a procedere all’ acquisto degli immobili oggetto di espropriazioni forzate una particolare attenzione al fine di presentare offerte valide e di non essere pretermessi dalle gare finalizzate all’aggiudicazione dei cespiti.

Introduzione ineliminabile alla prospettazione di un *vademecum* circa la modalità di presentazione delle offerte telematiche è un breve riassunto della normativa che regola l’istituto.

Nel disciplinare il contenuto del provvedimento emesso dal Giudice dell’esecuzione che dispone la vendita l’art.569 c.p.c. al quarto comma (come novellato dal comma 3 bis dell’art.4 del D.L. 3 maggio 2016, n. 59 convertito con modificazioni dalla L. 30 giugno 2016, n. 119), recita “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”. Nella norma richiamata – l’art.161 disp.att.c.p.c. - viene attribuita potestà al Ministro della giustizia di stabilire con proprio decreto le regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita di beni mobili e immobili mediante gara telematica nel rispetto dei principi di competitività, trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza e regolarità delle procedure telematiche.

Sempre con il comma 3 bis dell’art.4 del D.L. 3 maggio 2016, n. 59 convertito con modificazioni dalla L. 30 giugno 2016, n. 119, si stabilisce che dovrà essere accertata con decreto del Ministro della giustizia la piena funzionalità del Portale delle vendite pubbliche previsto dall’art. 161quater disp.att. c.p.c. e che la disciplina delle vendite telematiche trova 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 di cui al comma 3-bis.

 Posto che il decreto di piena funzionalità del Portale delle vendite pubbliche è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 10 gennaio 2018, a far tempo dal 10 aprile 2018 le vendite telematiche in Italia diverranno una realtà cogente dal 10 aprile 2018.

**2. Ambito di applicazione della normativa relativa alle offerte telematiche**

Va subito chiarito, non apparendo affatto scontato, che la presentazione dell’offerta d’acquisto telematica è obbligatoria unicamente in seno alle vendite da effettuarsi secondo modalità telematiche.

Non tutte le vendite coattive immobiliari disposte nell'ambito di procedure giudiziali italiane sono, allo stato, necessariamente telematiche essendo la previsione legislativa, come vedremo di seguito, limitata in principalità alle esecuzioni immobiliari e alle norme che queste richiamano, e anche in tal caso con le specificità che si andranno a descrivere.

L’art.569 c.p.c. innanzi tutto statuisce che la vendita telematica debba essere prevista e regolata dal Giudice dell’esecuzione nel provvedimento con cui dispone la vendita, consentendo al medesimo di escluderla ogni qualvolta sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura. Appare evidente a chi scrive che l’inciso regola un’ipotesi peculiare, riservata per quando i beni in vendita presentano specificità da valutare e/o si prevedono offerenti particolari, per cui la normalità dovrebbe consistere nella previsione della vendita con modalità telematiche, riservandosi comunque al giudice di valutare se per le caratteristiche del caso concreto non sia viceversa opportuno provvedere nelle forme tradizionali della vendita avanti al delegato. Se ad esempio il bene pignorato è una quota di proprietà di un bene indiviso e il comproprietario non esecutato ha già manifestato la volontà di proporsi per l’acquisto al prezzo di stima o anche ad un prezzo superiore – e magari a conferma della serietà dell’offerta ha già versato *sua sponte* una cauzione - così da rendere non indispensabile il giudizio di divisione ex art.600 II co. c.p.c., verosimilmente il sollecito svolgimento della procedura consiglierà di non procedere né alla divisione né alla vendita telematica, essendo altamente probabile che la quota del bene sarà acquistata al primo esperimento di vendita dal comproprietario non esecutato, essendo notoriamente la vendita di una quota di bene indiviso di scarsa o nulla appetibilità per il mercato. Nella generalità dei casi viceversa il giudice dovrà stabilire che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e il pagamento del prezzo siano effettuati con modalità telematiche, atteso che questa modalità di vendita è quella prevista dal legislatore come la regola, in un sistema che tende alla gestione informatica e telematica di ogni aspetto della realtà giudiziaria, nell’ottica di una maggior efficienza, trasparenza e sicurezza delle procedure.

Va inoltre considerato che le vendite telematiche sono previste solo dal codice di procedura civile per cui - allo stato - sono obbligatorie unicamente nell’ambito delle procedure esecutive immobiliari e nelle procedure concorsuali in cui la vendita è stata disposta ex art.107 l.f. II comma, richiamando le disposizioni del codice di procedura civile, non essendo viceversa obbligatorie per le procedure concorsuali in cui le vendite sono effettuate mediante procedure competitive (art.107 I co l.f.), a meno che le vendite telematiche non siano espressamente previste nei programmi di liquidazione o nelle modifiche apportate a questi.

Così delimitato il perimetro di obbligatorietà delle vendite telematiche, va ulteriormente precisato che il Decreto del Ministero di Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 “Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile, ai sensi dell'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile”, nella Sezione Seconda, art.21 e ss., individua tre modalità di svolgimento delle vendite telematiche:

1) «vendita sincrona telematica»: è la modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui 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;

2) «vendita asincrona»: è la modalità di svolgimento delle vendite mobiliari senza incanto o tramite commissionario o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui 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 (modello ebay);

3) «vendita sincrona mista»: è la modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al giudice o al referente della procedura.

Solo in caso di vendita sincrona telematica o asincrona l’offerta d’acquisto dovrà essere obbligatoriamente redatta esclusivamente in via telematica, posto che in caso di vendita sincrona mista, l’offerta sarà ammissibile tanto in via telematica quanto in forma cartacea, secondo la previsione dell’art.22 del Regolamento da ultimo citato e tenuto conto delle previsioni dettate nell’ordinanza di vendita. E’ anche chiarito, nella medesima norma regolamentare, che coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al giudice o al referente della procedura.

**3. Identificazione dell’offerente tramite PEC-ID o firma digitale**

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l’offerta con modalità telematiche (si ribadisce imprescindibile per le vendite sincrone telematiche e asincrone, facoltativa per le vendite sincrone miste), accedendo al Portale delle Vendite pubbliche, che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://Portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Il Portale delle Vendite Pubbliche è un’area pubblica del portale del Ministero della Giustizia, e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita, e appunto per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzi tutto identificato in maniera inequivoca.

A tal fine due sono le modalità previste:

1) utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC-ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell’art. 12 del Regolamento n.32/2015. La PEC-ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (articolo 65, comma 1, lettera "c-bis" del Decreto Legislativo 07/03/2005, n. 82 "Codice dell’Amministrazione Digitale"). La PEC-ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l’accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'articolo 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27/09/2012), e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3 del Regolamento citato;

2) utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa e anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l’offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l’offerta nel sistema è definita “presentatore”, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l’offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l’offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Quando viceversa l’offerta è sottoscritta con firma digitale, essa può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata normale, priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del Regolamento n.32/2015.

 Si evidenza che la procura deve essere sempre rilasciata in favore di colui che sottoscrive l'offerta.

**4. L’offerta d’acquisto sul Portale delle Vendite Pubbliche**

Individuato l’immobile di interesse, per la presentazione di un’offerta telematica è possibile accedere tramite link a un apposito modulo realizzato dal Ministero.

Il contenuto della domanda di partecipazione alla vendita telematica è rigidamente indicato nel format ministeriale e prevede inderogabilmente tutte le indicazioni di cui all’art.12 Regolamento n.32/2015:

1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (gli offerenti possono essere anche più d’uno);
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Considerato che nell’offerta devono essere indicati gli estremi del pagamento della cauzione è importante che il pagamento della cauzione avvenga preventivamente e che la ricevuta di pagamento, unitamente ai vari documenti che si intendono allegare siano a disposizione in formato elettronico di chi intende presentare l’offerta.

Nella compilazione del modulo dell’offerta si rinverranno sei passaggi, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall’ informativa sulla privacy.

1. Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
2. Nel secondo passaggio devono essere riportate tutte le generalità e i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito “presentatore” la persona fisica che compila l’offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l’offerta per lo stesso lotto) e che invia l’offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento e al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell’offerta.
3. Nel terzo passaggio si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche, o enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
4. Nel quarto passaggio vanno indicate le Quote - Titoli di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l’indicazione, per ciascun offerente del diritto (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) e della quota (1/1, ½, ecc.) del medesimo diritto con cui l’offerente intende acquistare, ed il titolo con cui il presentatore partecipa all’asta per l’offerente. In questa maschera si devono inserire i dati di tutti gli offerenti.
5. Nel quinto passaggio si inseriscono i dati dell’offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto e il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario, carta di credito, fideiussione, altro) e inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell’offerta (es. copia della fideiussione se per la cauzione si è utilizzato tale mezzo, es. procura rilasciata dall’offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25MB.
6. Nel sesto passaggio è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all’ offerta telematica compilata. Come specificato nel paragrafo precedente una volta compilata l’offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a:

• Confermare direttamente l’Offerta (bottone Conferma Offerta), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l’offerta inserita e salvata in un’area riservata ed inoltre genera l’Hash associato all’offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale

• Firmare digitalmente l’Offerta (bottone Firma Offerta), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC-ID per l’invio dell’offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia.

Per questo il presentatore deve quindi scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo - o farlo firmare dall’offerente se persona diversa - e ricaricarlo nel sistema.

Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su client mediante Smart-Card; b) firma tramite Java Web Start.

 L’offerta a questo punto può essere confermata e inoltrata. Anche in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l’offerta inserita e salvata in un’area riservata ed inoltre genera l’Hash associato all’offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale.

Dopo la conferma dell’offerta viene visualizzato l’esito dell’inserimento dell’offerta.

In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto “Stampa in PDF”.

Ultimo adempimento riguarda il pagamento del bollo digitale. L’offerta nel frattempo è temporaneamente salvata, in un’area riservata, priva di bollo. A questo punto il presentatore deve dichiarare: 1) o di essere esente dal pagamento del bollo 2) o di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all’offerta. Nella normalità dei casi il bollo digitale dovrà essere pagato.

Si noti che l’offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni.

Come già accennato, una volta generata l’offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo web “Offerta Telematica” produce l’Hash del file offertaIntegrale.xml (impronta informatica generata mediante l’algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale. Il presentatore dell’offerta dovrà richiedere al modulo web “Offerta Telematica” di essere rediretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la form di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST. La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all’offerta.

Il presentatore quindi recupera l’offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

 L’offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell’art.12 comma 4 del D.M 32/2015.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. 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 (D.M. 26/02/2015 n.32, art.16). Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi presentati da tutti i presentatori e, finalmente, partecipare alle operazioni di vendita relative all’esperimento di vendita per cui ha presentato l’offerta.