

SOMMARIO

Prefazione	7
Capitolo 1- L'evoluzione della disciplina delle aste telematiche	9
Capitolo 2 – La vendita immobiliare tradizionale	13
Capitolo 3 - La vendita sincrona, asincrona e mista.....	15
Capitolo 4 - L'ordinanza che dispone la vendita	19
Capitolo 5 - I soggetti che possono partecipare all'asta telematica	23
Capitolo 6 - I prerequisiti tecnici e operativi per partecipare all'asta telematica	27
Capitolo 7 - Il gestore delle vendite telematiche	29
Capitolo 8 - Il presentatore dell'offerta telematica	33
Capitolo 9 - La compilazione online e l'invio dell'offerta telematica	37
Capitolo 10 - La documentazione da allegare all'offerta telematica	57
Capitolo 11 - I requisiti dell'offerta richiesti a pena di inefficacia o invalidità	61
Capitolo 12 - La fase di apertura delle buste	65
Capitolo 13 - Gli eventuali rilanci	71
Capitolo 14 - La fase di aggiudicazione della gara	73
Capitolo 15 - I rimedi in caso di vizi della gara telematica.....	79
15.1 Il ricorso ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c.	81
15.2 L'opposizione agli atti esecutivi ai sensi dell'art. 617 c.p.c.	82

Prefazione

Le aste giudiziarie effettuate nelle aule dei Tribunali o negli studi dei professionisti delegati sono ormai solo un ricordo.

Da diversi anni, infatti, l'immobile all'asta può essere comprato comodamente dall'ufficio o dal PC di casa, grazie a nuove norme che prevedono la vendita di beni mobili e immobili con modalità telematiche.

In questo caso, il "presentatore" di un'offerta telematica dovrà solo munirsi di una casella di posta elettronica certificata (PEC) e di un dispositivo per la firma digitale, superando così anche gli ostacoli di ordine spazio/temporale.

Le vendite telematiche sono disciplinate dalle disposizioni del Codice di procedura civile e dalle regole tecniche e operative del D.M. n. 32/2015, norme che hanno consentito l'ingresso nelle aule giudiziarie di innovazione, digitalizzazione e telematizzazione.

L'intento del legislatore è stato quello di permettere la partecipazione alla vendita forzata di un numero di offerenti maggiore rispetto a quelli che prenderebbero parte alla vendita se la stessa venisse effettuata con le modalità tradizionali.

Altro aspetto positivo della vendita telematica è rappresentato dall'accrescimento della trasparenza delle relative operazioni.

Con questa modalità, infatti, vengono eliminate le tipiche turbative delle aste e le interferenze che la presenza fisica degli offerenti all'atto della gara determinava.

Ma se è vero che la vendita telematica offre diversi vantaggi, la telematizzazione presenta anche degli aspetti negativi, come ad esempio la necessaria alfabetizzazione digitale del potenziale offerente.

Da ultimo si sottolinea che l'integrale svolgimento dell'asta in via telematica ha aperto nuovi scenari con riferimento alla regolarità dello svolgimento delle operazioni di vendita, che richiedono, non solo per chi partecipa ma anche per il giudice e l'avvocato che dovranno risolvere i conflitti che insorgeranno, una maggiore preparazione nel campo dell'informatica.

Capitolo 1

L'evoluzione della disciplina delle aste telematiche

Il processo di esecuzione forzata ha subito dal 2005 ad oggi una radicale trasformazione a seguito di diversi interventi legislativi.

Lo scopo del legislatore è quello di conferire alla fase liquidatoria delle espropriazioni immobiliari quella celerità e efficienza che difettavano prima dell'intervento delle Riforme.

Quadro normativo dell'asta telematica

Le norme primarie:

- La L. 22.02.2010, n. 24 ha introdotto il nuovo art. 569 c.p.c., c. 4, e per la prima volta ha previsto la possibilità 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";
- il nuovo art. 161 ter disp. att. c.p.c. (Vendite con modalità telematiche): "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."

La normativa di attuazione:

- il D.M. della Giustizia 26.02.2015, 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'art. 161 ter delle disposizioni per l'attuazione del c.p.c."

Le specifiche tecniche:

- previste dall'art. 26 del D.M. 26.02.2015, n. 32 e pubblicate sul sito del Ministero dal luglio 2017.

I provvedimenti di maggiore impatto nel settore sono due:

1. il D.L. 27.06.2015, n. 83 in tema di "Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria", convertito con modificazione dalla L. 6.08.2015, n. 132.
2. il D.L. 3.05.2016, n. 59 in tema di "Disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali, nonché a favore degli investitori in banche in liquidazione", convertito con modificazioni dalla L. 30.06.2016, n. 199.

Modifiche più significative introdotte con le riforme degli anni 2015-2016

- Delega generalizzata delle operazioni di vendita ai professionisti, ovvero avvocati, commercialisti e notai.
- Utilizzo quasi esclusivo delle modalità di vendita senza incanto, con ricorso solo residuale alla vendita con incanto unicamente nel caso in cui il giudice dell'esecuzione lo preveda espressamente e motivi il provvedimento, nel caso in cui ritenga che la vendita senza incanto sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura.
- Adozione da parte dei giudici dell'esecuzione di ordinanze di delega contenenti la disciplina di dettaglio delle singole procedure di vendita.
- Per le vendite senza incanto sono ammissibili offerte inferiori sino ad un quarto al prezzo base di vendita.

Risultato della riforma

- Incremento della degiurisdizionalizzazione del subprocedimento di vendita
- Ampliamento della possibilità di adottare discipline specifiche per ciascuna procedura e/o per ciascun foro.

Le Riforme hanno reso il procedimento esecutivo, settore della giustizia affetto da un ritardo cronico, più rapido e più efficiente e soprattutto in grado di recuperare più agevolmente i crediti.

Elemento di maggiore novità

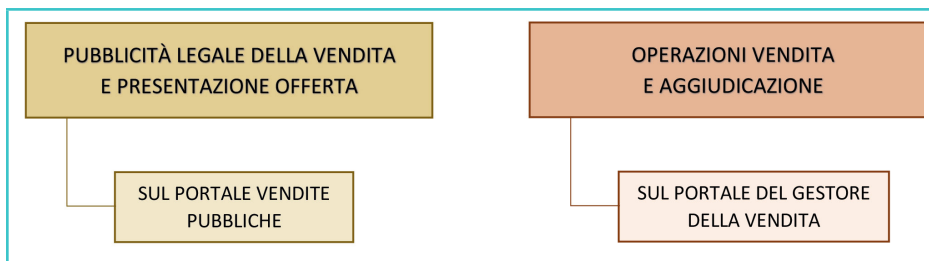
È l'introduzione nel nostro ordinamento della **vendita telematica** che si svolge in parte attraverso il **Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.)** presso il Ministero della Giustizia, e in parte attraverso la piattaforma telematica predisposta da alcune società che svolgono la funzione di **gestore della vendita**.

L'art. 569, c. 4 c.p.c. così come riformulato dall'art. 4, c. 1, lett. e) del D.L. 59/2016 prevede 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.

L'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. affida al Ministro della Giustizia la fissazione di regole operative per le gare telematiche informate a principi di competitività, trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza e regolarità.

Si deve sottolineare che il D.M. n. 32/2015 ha introdotto una terminologia innovativa nel campo delle vendite esecutive.

Il nuovo sistema prevede che la pubblicità legale della vendita e la presentazione dell'offerta avvengano mediante il portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) presso il Ministero della Giustizia, mentre le operazioni di vendita, e l'eventuale gara sull'offerta più alta, e aggiudicazione, si svolgano sul portale del singolo gestore della vendita.



L'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c. disciplina l'utilizzo del P.V.P. per la pubblicità della vendita ai sensi dell'art. 490, c. 1 c.p.c., e delega anche in questo caso al Ministero della Giustizia il potere di emanare regole tecniche e di attestare il pieno funzionamento del portale stesso.

L'utilizzo del portale delle vendite pubbliche per la pubblicità della vendita e il sistema telematico per la presentazione delle offerte non sono entrati immediatamente in funzione in quanto la piena attuazione della pubblicità nelle forme previste dall'art. 490, c. 1 c.p.c. è avvenuta il 19.02.2018.

I tribunali pilota della dematerializzazione delle aste sono stati quelli di Brescia e Firenze, seguiti da Arezzo, Bergamo, Ferrara, Genova, Lucca, Padova, Pistoia, Prato, Reggio Emilia, Roma, Trento e Varese.

Capitolo 2

La vendita immobiliare tradizionale

La formulazione vigente dell'art. 569, quarto comma, c.p.c., contiene una **clausola di riserva** nel senso che prevede che il giudice dell'esecuzione possa disporre che la vendita venga effettuata nella maniera tradizionale se ritiene che la celebrazione in modalità telematica *“sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura”*.

Si passa così dalla facoltatività alla obbligatorietà della vendita telematica.

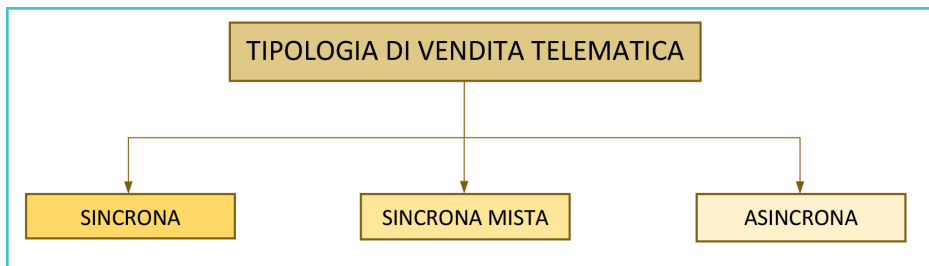
Sia per le aste gestite nella forma tradizionale che per quelle effettuate telematicamente, l'attivazione del P.V.P. ha apportato concreti vantaggi in termini di ampliamento e semplificazione della possibilità di accesso alle informazioni relative alle vendite giudiziarie.

Basta una semplice ricerca *online* e il soggetto interessato all'acquisto è in grado, ad esempio di:

- visualizzare le informazioni presenti negli annunci di vendita pubblicati nel portale per tutto il territorio nazionale
- richiedere al custode giudiziario la visita degli immobili
- consultare la normativa sulle aste
- iscriversi al servizio che consente la ricezione degli annunci di vendita di suo interesse
- visualizzare gli avvisi di vendita dei singoli Tribunali.

Capitolo 3

La vendita sincrona, asincrona e mista



Le prassi hanno delineato diversi modelli di vendita forzata telematica. Questi, non si differenziano fra loro unicamente per ciò che attiene al profilo relativo alla sincronicità/asincronicità della vendita o per il ricorso o meno in via esclusiva allo strumento telematico, come accade per la cd. vendita mista, ma anche per l'affidarsi o meno, alla intermediazione di un professionista per superare le difficoltà e le diffidenze legate alla non adeguata alfabetizzazione digitale dei potenziali offerenti.

Tre sono le modalità di svolgimento della vendita telematica previste dal D.M. n. 32/2015:

1. **vendita sincrona telematica** con modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono effettuati 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);
2. **vendita sincrona mista** con 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 comparando innanzi al giudice o al professionista delegato. Le offerte depositate in cartaceo, le osservazioni, i rilanci, le presenze presenti nello studio del professionista delegato o del giudice verranno inseriti nel portale del gestore deputato alla vendita telematica, rendendo visibile a tutti sia i partecipanti che le relative offerte (art. 2, lett. g);
3. **vendita asincrona** con modalità di svolgimento 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. Il referente della procedura dovrà gestire la fase iniziale di ammissione dei partecipanti e quella conclusiva di aggiudicazione, dovendo obbligatoriamente essere connesso in questi periodi. Nel periodo di tempo predeterminato è sempre possibile presentare offerte sino alla scadenza, con conseguente prolungamento del tempo necessario in caso di offerte allo scadere del periodo, onde consentire ai partecipanti di poter rilanciare in riferimento all'ultima presentata (art. 2, lett. h).

Vendita asincrona

Pro:

- sola modalità telematica per offerte e rilanci;
- modalità di tempo predeterminato più ampio;
- ipotesi di maggiore realizzo;
- interruzione connessione internet durante periodo di gara;
- il professionista delegato gestisce la vendita con l'apertura e l'aggiudicazione.

Contro:

- non esiste possibilità di depositare offerta cartacea;
- minor numero di partecipanti.

Quando viene disposta la vendita sincrona mista le offerte possono essere presentate in modalità telematica e cartacea ed entro un determinato termine di scadenza che è anteriore rispetto alla data fissata per l'udienza di vendita.

Nel momento in cui vengono aperte le buste, sempre in modalità telematica, il giudice dell'esecuzione, o il professionista delegato, esaminano le offerte dichiarano se siano valide e ammissibili o meno e procedono all'aggiudicazione, con o senza gara, che verrà effettuata con eventuali rilanci sempre in modalità telematica e attraverso il portale del gestore della vendita.

Anche nella vendita asincrona le offerte devono essere presentate unicamente in modalità telematica entro un determinato termine di scadenza anteriore rispetto alla data fissata per l'udienza di vendita.

Una volta aperte le buste, il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato, dichiarano le offerte valide e ammissibili, ma a differenza di quanto avviene nella vendita sincrona, si apre una finestra temporale, prevista nell'ordinanza di delega, nel corso della quale chi ha presentato offerte valide può effettuare rilanci.

In questa ipotesi la gara si protrae per diversi giorni sino al termine stabilito nell'ordinanza di vendita o di delega, scaduto il quale il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato dichiareranno chiusa la gara e aggiudicheranno il bene al miglior offerente.

Nella vendita mista le offerte possono essere presentate sia in modalità cartacea che telematica e devono essere depositate tutte entro un determinato termine di scadenza anteriore rispetto alla data fissata per l'udienza di vendita.

Quando vengono aperte le buste con le offerte telematiche, sia cartacee che presentate in modalità telematica, il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato dichiarano quali sono le offerte valide e ammissibili e procedono alla aggiudicazione del bene con o senza gara.

Durante lo svolgimento della gara, il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato raccolgono sia i rilanci degli offerenti collegati in via telematica che quelli degli offerenti presenti nell'aula di udienza o presso lo studio del professionista delegato.

Vendita sincrona mista

Pro:

- presenza fisica;
- modalità di deposito delle buste in modalità cartacea;
- maggiore partecipazione.

Contro:

- recensione sul portale vendite degli offerenti cartacei;
- il professionista delegato è il soggetto che dovrà inserire in tempo reale i rilanci. Si possono verificare rallentamenti e incontrare imprevisti negli inserimenti;
- linea internet ad alta affidabilità.