

PUBBLICITA' E VENDITE TELEMATICHE

La nuova disciplina della pubblicità e delle vendite nelle
esecuzione mobiliari ed immobiliari

PARTE SECONDA

LE VENDITE TELEMATICHE

Avv. Guglielmo Lomanno

La normativa di riferimento (1)

- **Decreto Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32**
- Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalita' 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
- **Decreto Legge 27 giugno 2015, n. 83**
- Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell' amministrazione giudiziaria

La normativa di riferimento (2)

- **Decreto Legge 3 maggio 2016, n. 59**
- Disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali, nonché a favore degli investitori in banche in liquidazione
- Codice di Procedura Civile - LIBRO III dall'art. 474 all'art. 633
- Disp. Att. C.P.C. dall'art. 153 all'art. 187 bis
- **Specifiche tecniche relative alle modalità di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche**
- Specifiche tecniche previste dall'art. 26 del Decreto 26 febbraio 2015, n. 32

La normativa di riferimento (3)

- **Provvedimento 12 gennaio 2018**
- (Provvedimento del direttore generale per i sistemi informativi automatizzati di adozione delle specifiche tecniche del Portale delle vendite pubbliche)
- Avviso di pubblicazione del provvedimento 12 gennaio 2018 di adozione delle specifiche tecniche (pubblicato in data 20 gennaio 2018 sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n.16 del 20 gennaio 2018)

Articolo 161 ter disp. Att. C.P.C.

- **Art. 161-ter. (Vendite con modalita' 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 competitivita', trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza e regolarita' delle procedure telematiche*. Con successivi decreti le regole tecnico-operative di cui al primo comma sono adeguate all'evoluzione scientifica e tecnologica. Se occorre, *le medesime regole tecnico-operative sono integrate al fine di assicurare un agevole collegamento tra il portale delle vendite pubbliche e i portali dei gestori delle vendite telematiche*.

La normativa sulle vendite

- **DECRETO 26 febbraio 2015, n. 32**
- **Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalita' 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.**

Le definizioni normative – art. 2

- **«operazioni di vendita telematica»**: le attività compiute tra il momento della connessione degli offerenti al portale del gestore della vendita telematica e l'aggiudicazione o l'individuazione del migliore offerente
- **«gestore della vendita telematica»**: il soggetto costituito in forma societaria autorizzato dal giudice a gestire la vendita telematica
- **«referente della procedura»**: la persona fisica incaricata dal giudice che procede alle operazioni di vendita

Le definizioni normative– art. 2 (2)

- **offerta per la vendita telematica»:** l'offerta d'acquisto di beni mobili o immobili nella vendita telematica senza incanto o tramite commissionario ovvero la domanda di partecipazione alla vendita telematica all'incanto dei medesimi beni
- **«rilancio»:** l'offerta in aumento nella gara relativa alla vendita con e senza incanto o tramite commissionario
- **«vendita sincrona telematica»:** modalita' di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unita' di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti

Le definizioni normative– art. 2 (3)

- **«vendita sincrona mista»**: modalita' di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unita' di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al giudice o al referente della procedura
- **«vendita asincrona»**: modalita' 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

Le definizioni normative– art. 2 (4)

- **«Ministero»**: il Ministero della giustizia
- **«registro»**: il registro dei gestori della vendita telematica
- **«responsabile»**: il responsabile della tenuta del registro
- **«casella di p.e.c. per la vendita telematica»**: la casella di p.e.c. richiesta dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta, le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente, a norma dell'articolo 13

Registro dei gestori dell vendite telematiche – art. 3

- E' istituito il **registro dei gestori della vendita telematica**.
- Il registro e' tenuto dal Dipartimento per gli affari di giustizia del Ministero e ne e' responsabile il direttore generale della giustizia civile (...).
- I dati del registro e le relative annotazioni sono continuamente aggiornati
- La gestione del registro ha luogo con modalita' informatiche che assicurino la possibilita' di una rapida elaborazione dei dati con finalita' statistica e ispettiva (...)

Registro dei gestori dell vendite telematiche – art. 3

- A cura del responsabile e' formato **un elenco dei gestori della vendita telematica iscritti nel registro contenente i dati identificativi degli stessi e i distretti di Corte di appello per i quali sono iscritti**. L'elenco di cui al periodo precedente non comprende i gestori della vendita telematica sospesi dal registro a norma dell'articolo 8. **L'elenco e' pubblicato sul portale dei servizi telematici del Ministero.**

Obbligo di comunicazione dei gestori delle vendite telematiche – art. 7

- 1. (...)
- 2. (...)
- 3. Il gestore della vendita telematica **trasmette entro cinque giorni da ciascun esperimento di vendita i dati relativi ai beni immobili che ne costituiscono oggetto nonché i dati identificativi dei relativi offerenti.** La trasmissione è effettuata con modalità telematiche (...). I relativi dati sono estratti ed elaborati dal Ministero, (...). La disposizione di cui al presente comma si applica anche agli **esperimenti di vendita di beni mobili**, anche tramite commissionario, di valore pari o superiore a quello di cui all'articolo 525, secondo comma, del codice di procedura civile. **(€ 20.000,00)**

Registro degli incarichi di vendita telematica – art. 9

Ciascun gestore della vendita telematica e' tenuto a istituire un **registro informatico degli incarichi di vendita telematica**, indicando:

- a) il **numero d'ordine** progressivo per anno;
- b) l'**ufficio giudiziario** innanzi al quale pende la procedura rispetto alla quale e' stato incaricato;
- c) se l'incarico riguarda una procedura di **espropriazione forzata mobiliare o immobiliare**;
- d) se si tratta di vendita **senza incanto, con incanto o tramite commissionario**;

Registro degli incarichi di vendita telematica – art. 9

- e) se procede alle operazioni di vendita con **modalita' sincrona, asincrona o mista**;
- f) il **numero dei lotti** posti in vendita;
- g) per ciascun lotto: il **prezzo** al quale i beni sono stati per la prima volta posti in vendita, il **numero degli esperimenti** di vendita, il **prezzo di vendita**;
- h) le **spese e i compensi**, per ciascuna procedura, liquidati dall'autorita' competente.

Le Vendite Immobiliari

Contenuto dell'offerta di vendita – art. 12

- L'**offerta** per la vendita telematica deve contenere:
 - a) i **dati identificativi dell'offerente**, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - b) l'**ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
 - c) l'**anno e il numero di ruolo generale** della procedura;
 - d) il numero o altro dato **identificativo del lotto**;
 - e) la **descrizione del bene**;

Le Vendite Immobiliari

Contenuto dell'offerta di vendita – art. 12

- 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 e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera

Le Vendite Immobiliari

Contenuto dell'offerta di vendita – art. 12

- n) l'**indirizzo della casella di p.e.c.** utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di **telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Le Vendite Immobiliari

Forma dell'offerta di vendita – art. 12

- L'offerta per la vendita telematica e':
- redatta e cifrata **mediante un software**
- in forma di **documento informatico** privo di elementi attivi
- Il software e' messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica
- deve **fornire in via automatica i dati** di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g)
- i riferimenti dei gestori del servizio di p.e.c. per la vendita telematica

Le Vendite Immobiliari

Trasmissione dell'offerta di vendita – art. 12

- L'offerta e' **trasmessa** mediante la casella di p.e.c. **per la vendita telematica**.
- La *trasmissione* *sostituisce* la *firma elettronica avanzata* dell'offerta, se:
- all'esito dell'invio è stata generata una **RdAC completa**
- il gestore del servizio di p.e.c. attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver **rilasciato le credenziali di accesso**

Le Vendite Immobiliari

Necessità della procura – art. 12

- Quando l'offerta e' formulata da piu' persone alla stessa deve essere **allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di p.e.c.** per la vendita telematica.
- La procura e' redatta nelle forme dell'**atto pubblico o della scrittura privata autenticata** e puo' essere allegata anche in copia per immagine.

Le Vendite Immobiliari

Sottoscrizione con firma digitale – art. 12

- L'**offerta**, quando e' **sottoscritta con firma digitale**, puo' essere trasmessa a mezzo di casella di p.e.c. standard invece di quella specifica per la vendita telematica.
- In questo caso l'eventuale procura in caso di più offerenti e' rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale

Le Vendite Immobiliari

Allegazioni documentali – art. 12

- I **documenti sono allegati** all'offerta in forma di **documento informatico o di copia informatica**, anche per immagine, privi di elementi attivi.
- I documenti allegati sono cifrati mediante il software.
- Le modalita' di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche.

Modalità di trasmissione dell'offerta art. 13

- L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di p.e.c. del Ministero mediante la casella di p.e.c. .
- Ciascun messaggio di p.e.c. per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'**attestazione del gestore** della casella di p.e.c. per la vendita telematica di **aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente**

Modalità di trasmissione dell'offerta art. 13

- Quando l'**identificazione e' eseguita per via telematica**, la stessa puo' aver luogo mediante la trasmissione al gestore di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un **documento analogico di identita' del richiedente**. La copia per immagine e' priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica – art. 14

- L'offerta si intende **depositata nel momento in cui viene generata la R.d.A.C. completa** da parte del gestore di p.e.c. del ministero della giustizia.
- L'offerta pervenuta all'indirizzo di p.e.c. e' automaticamente decifrata **non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti** l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica – art. 14

Il software, elabora un **ulteriore documento testuale**, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche.

Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo:

- i dati identificativi dell'offerente
- l'indirizzo della casella di p.e.c.
- l'eventuale recapito di telefonia mobile

L'offerta e il documento sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite.

Avviso di connessione – art. 16

Almeno **trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni** di vendita il gestore della vendita telematica **invia** all'indirizzo di p.e.c. indicato nell'offerta un **invito a connettersi al proprio portale**.

Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente e' trasmesso dal gestore, **a mezzo SMS**, al recapito di telefonia mobile

Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui sopra, **invia** alla casella p.e.c, le **credenziali per l'accesso al proprio portale**.

Verifica del gestore per le operazioni di vendita – art. 17

Alle operazioni di vendita possono partecipare gli offerenti.

- L'**identificazione** dei partecipanti ha luogo mediante le **credenziali per l'accesso al portale**.

Il gestore verifica che il messaggio di p.e.c. mediante il quale e' stata trasmessa l'offerta contiene l'**attestazione di aver provveduto al rilascio delle credenziali** previa identificazione del richiedente nonche' l'**effettivo versamento della cauzione**.

Dell'esito di tali verifiche il gestore informa immediatamente il giudice o il referente della procedura.

Ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita – art. 18

In sede di incanto o di deliberazione sull'offerta, a norma dell'articolo 572 del codice di procedura civile, il giudice o il referente della procedura, **verificata la regolarità delle offerte da' inizio alle operazioni di vendita.**

Obbligo del gestore per le operazioni di vendita – art. 19

Il gestore della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio portale un **sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci**.

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; allo stesso modo si procede per ogni determinazione di questi ultimi.

Accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita – art. 20

Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalita' telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere.

Con le medesime modalita' possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

Alle operazioni di vendita con incanto puo' assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, **previa registrazione sul portale**.

Accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita – art. 20

In ogni caso, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico contenente i dati sull'offerta

Sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere possono comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta

Tipologie di vendita

Sincrona telematica – art. 21

Nel caso di vendita sincrona, l'offerta e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate esclusivamente con modalita' telematiche

Tipologie di vendita

Sincrona mista – art. 22

L'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate in modalità telematica o su supporto analogico mediante deposito in cancelleria.

- Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalita' telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalita'.
- Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al giudice o al referente della procedura.

Tipologie di vendita

Sincrona mista – art. 22

- I **dati** contenuti:
- nelle offerte
- nelle domande formate su supporto analogico
- i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al giudice o al referente della procedura
- **sono** riportati nel portale del gestore della vendita telematica e **resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalita' telematiche**

Verbale della vendita sincrona e sincrona mista – art. 23

- Per la redazione del verbale, il giudice o il referente della procedura puo' utilizzare:
- i dati riportati nel portale della vendita telematica
- i dati immessi nel corso delle operazioni.
- I dati sono trasmessi dal gestore al giudice o al referente della procedura al termine delle operazioni di vendita.

Verbale della vendita sincrona e sincrona mista – art. 23

- Il gestore trasmette un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci
- i dati identificativi dell'aggiudicatario
- la cauzione versata
- il prezzo di aggiudicazione
- i dati identificativi degli altri offerenti
- le cauzioni
- gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate

Tipologie di vendita

Vendita asincrona – art. 24

- Nella vendita senza incanto la gara può svolgersi mediante rilanci compiuti nell'ambito di un determinato lasso temporale.
- L'offerta e' presentata esclusivamente in via telematica
- Ricevute le offerte, il giudice o il referente della procedura sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti
- compie le verifiche sulla regolarità delle offerte
- invita gli offerenti a una gara sull'offerta piu' alta
- Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica e con SMS.

Tipologie di vendita

Vendita asincrona – art. 24

- Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.
- Al giudice o al referente della procedura il gestore trasmette:
 - l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati
 - i dati identificativi del maggiore offerente,
 - la cauzione versata e il prezzo offerto
 - i dati identificativi degli altri offerenti,
 - le cauzioni versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

Tipologie di vendita

Vendita asincrona – art. 24

- Il giudice o il referente della procedura fa luogo alla vendita e provvede a norma dell'articolo 574 del codice di procedura civile