

## VERSO UN'ASTA TELEMATICA 3.0 O QUASI<sup>1</sup>

MASSIMILIANO BLASONE e KRISTEL TORRI

SOMMARIO: 1. Considerazioni generali. - 2. La pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche. - 3. L'offerta telematica. - 4. Conclusioni.

### 1. Considerazioni generali

L'efficacia di un procedimento esecutivo immobiliare è strettamente connessa all'efficienza del sistema di vendita giudiziaria. Prima e meglio il bene verrà venduto, prima e meglio saranno soddisfatti i creditori ed estinti i debiti degli esecutati. A tal fine, è necessario massimizzare i canali di pubblicità dell'immobile e la competizione tra gli offerenti in sede di asta, in modo da poter ottenere il miglior prezzo possibile. Un'asta giudiziaria telematica, pertanto, necessita di uno strumento di pubblicità e di gestione della vendita che soddisfi entrambe tali esigenze.

La piattaforma *online* a ciò dedicata, pertanto, dovrebbe permettere una facile ricerca dei beni ed anche offrire chiare e semplici modalità di presentazione dell'offerta. Le modalità di svolgimento dell'asta, inoltre, dovrebbero essere debitamente

---

<sup>1</sup> Lo scritto fornisce spunti pratici di miglioramento del portale delle vendite pubbliche provenienti da operatori del diritto nel settore delle vendite coattive immobiliari di procedure esecutive individuali e concorsuali.

pubblicate e permettere una facile gestione delle operazioni di vendita da parte del professionista delegato ex art. 591 *bis* c.p.c.

L'attuale sistema di aste telematiche, tuttavia, non permette nel concreto, a modesto avviso di chi scrive, un pieno soddisfacimento di tali esigenze, non riuscendo nei fatti a superare alcune prassi orientate verso una gestione dell'asta tradizionale.

La pubblicità cartacea, sebbene sia facoltativa, continua ad essere abitualmente disposta a complemento di quella elettronica – obbligatoria – con conseguente aumento dei costi della procedura. Non viene assicurata una pubblicità continuativa dei beni tra un'asta e quella eventualmente successiva in caso di mancata vendita alla prima. Si continua a prediligere il sistema di vendita sincrona mista ancorché la norma sia entrata in vigore da ben sei anni e continuano ad essere preponderanti, in tal caso, le presentazioni di offerte cartacee.

Le due tipologie di aste attualmente previste – cd. “sincrona” e “asincrona” – vengono alternativamente disposte dal giudice dell'esecuzione senza una particolare motivazione che ne giustifichi l'adozione e senza che siano stati mai comparati sino ad ora i risultati in termini di efficienza delle due diverse forme d'asta. L'Italia, peraltro, è l'unico dei ventisei Stati del Consiglio d'Europa che utilizzano le aste giudiziarie telematiche, ad aver previsto la tipologia “sincrona”.

Gli interessati alla partecipazione all'asta, come nel libero mercato, sono spesso coadiuvati nella ricerca da agenzie immobiliari senza essere stati adeguatamente informati del fatto che, trattandosi di vendite pubbliche, essi non hanno alcuna necessità di avvalersi di un intermediario. Molto spesso, infatti, si ignora che le informazioni sulla procedura e sugli immobili possono essere gratuitamente fornite dal professionista delegato e che gli accessi possono essere organizzati sempre gratuitamente dal custode giudiziario. Sono, invece, sempre più frequenti i casi di servizi offerti da agenzie che, senza alcuna garanzia di completezza delle informazioni e professionalità nell'assistenza, comportano a carico dell'offerente il pagamento di compenso a percentuale in caso di aggiudicazione o, in caso

contrario, di un corrispettivo forfetario. Non vi è parimenti alcun controllo sull'idonea formazione giuridica e fiscale del mediatore o del consulente in materia di aste giudiziarie privo di idoneo titolo professionale. Un tanto ben potrebbe essere evitato pubblicizzando e valorizzando in maniera adeguata il Portale delle Vendite Pubbliche e la funzione del professionista delegato alla vendita e del custode giudiziario.

Si ritiene che il soddisfacimento di molte delle esigenze sopra accennate possa essere conseguito, *de iure condendo*, a mezzo di un'unica piattaforma digitale per la pubblicità e per la contestuale gestione delle aste elettroniche, come attualmente avviene nei 21 dei 26 Stati del Consiglio d'Europa che hanno adottato il sistema di aste giudiziarie telematiche. Tale soluzione favorirebbe la ricerca gratuita del bene staggito da parte del potenziale offerente ed agevolerebbe la gestione delle operazioni di vendita al professionista delegato dal Tribunale. Egli, infatti, si trova spesso a dover operare con molteplici gestori privati, di volta in volta indicati dal giudice, le cui piattaforme, anche se conformi ai dettami normativi, sono di fatto graficamente, operativamente e qualitativamente diverse tra loro.

## **2. La pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche**

Non possono, inoltre, non essere rilevate molteplici carenze del Portale delle Vendite Pubbliche che non solo aggravano le operazioni di pubblicazione del professionista delegato, ma anche compromettono o vanificano le sue stesse finalità pubblicitarie.

Il suo aspetto grafico risulta datato e le inserzioni dello stesso tipo (e.g., residenziale, commerciale) hanno tutte le stesse immagini di copertina e non corrispondono, pertanto, al bene messo in vendita.

Manca un prospetto normativo, un *tutorial* e una qualche pubblicità in lingua inglese per attrarre gli investitori stranieri, oramai sempre più frequenti.

Non sono previste modalità di accesso e funzioni facilitate per le persone con disabilità.

Manca un “*helpdesk service*” per l’utente e potenziale offerente.

Non è prevista la possibilità per il professionista delegato alle operazioni di vendita di caricare il c.d. *virtual tour*, che aumenterebbe la visibilità degli immobili, rendendoli visitabili anche a distanza.

Non è possibile acquistare e caricare direttamente dal portale delle vendite pubbliche il contributo obbligatorio per la pubblicazione dell’avviso di vendita e dei relativi allegati.

Spesso, all’esito dei procedimenti di pubblicazione, appare l’avvertimento che l’operazione non è avvenuta con successo, nonostante essa sia effettivamente andata a buon fine, rendendo necessario verificarlo ricercando manualmente la pubblicazione interessata.

Manca uno strumento per la ricerca topografica del bene mediante geolocalizzazione.

Il portale delle vendite pubbliche riporta tutte le vendite effettuate, anche quelle datate, generando confusione e ledendo l’interesse dei debitori a che il bene non sia più visibile sulla piattaforma a vendita avvenuta o, quanto meno, dopo l’estinzione della procedura esecutiva.

In caso di sospensione della vendita, è consentito ancora agli utenti di poter richiedere le visite al custode giudiziario.

La modalità di pubblicazione dell’intervenuta sospensione, o revoca, avviene attraverso una mera nota redatta dal professionista delegato: ne consegue che la schermata iniziale riporta, comunque, l’annuncio della vendita, ivi compresa la data dell’asta, ma non anche l’evento “*sospensione*”, il quale è, invece, visibile solo quando si apre la pagina di riferimento della vendita in questione. Sarebbe opportuno, pertanto, indicare fin dalla schermata di annuncio iniziale un *caveat* da cui possa evincersi immediatamente che la vendita è stata sospesa oppure revocata. In sintesi, per quanto riguarda gli eventi successivi alla pubblicazione, gli stessi dovrebbero essere visibili sulla pagina di presentazione del bene e non nella pagina secondaria.

È prevista la sola possibilità per il soggetto legittimato alla pubblicazione di inserire apposite note quando si verificano degli eventi significativi. Questi sono predeterminati dal sistema nel seguente elenco: "avviso di rettifica", "rinvio senza possibilità presentazione offerte", "sostituzione giudice", "sostituzione o revoca del delegato", "sospensione", "eliminazione inserzione". Non è previsto, pertanto, né l'evento "differimento data", da utilizzarsi, ad esempio, in caso di impedimento del delegato, e nemmeno l'evento "revoca della vendita", utile in quanto l'evento "eliminazione inserzione" cancella semplicemente la pubblicazione, la cui scomparsa dal portale delle vendite pubbliche può generare dubbi e confusione nei potenziali offerenti.

Il portale delle vendite pubbliche, inoltre, non consente di inserire più di un avviso di rettifica, né eventuali allegati ad esso connessi, come, ad esempio, il relativo provvedimento giudiziale.

Dovrebbero essere rese più agevoli le modalità di caricamento dei *files* della stessa specie, quali le fotografie che, allo stato, devono essere scelte ed inserite singolarmente dal soggetto legittimato alla pubblicazione. Dovrebbe, inoltre, essere consentita l'allegazione di documenti, quali fotografie e planimetrie, anche in un formato diverso dal ".jpeg", e dovrebbe essere prevista l'*utility* che consenta di ridimensionare la capacità dei *files* o di caricare più *files* contestualmente in formato ".zip".

Quando si caricano sul portale gli allegati, incluse le fotografie, accade frequentemente che il caricamento si interrompa o sia particolarmente lento.

Si riscontra una duplicazione delle maschere in cui il portale delle vendite pubbliche richiede al soggetto legittimato alla pubblicazione la descrizione ed i dati dei beni posti in vendita: sarebbe auspicabile che, nella compilazione del campo "descrizione del lotto" i medesimi dati fossero automaticamente compilati dal sistema sulla base delle informazioni già fornite nella maschera precedente.

Qualora ci si avveda, dopo aver completato la pubblicazione ed entro il termine per provvedervi, di un errore concernente un dato inserito (e.g, prezzo base, offerta minima, ammontare del rilancio in caso di gara, data o orario vendita) o un *file* allegato, non è possibile correggerlo.

Il sistema, infine, non prevede la possibilità né per il professionista delegato né per il gestore della piattaforma telematica di verificare la firma digitale dell'offerta. Non consta agli scriventi la modalità attraverso cui il Ministero (D.G.S.I.A.) verifichi la firma e la sua riconducibilità all'offerente. Sarebbe auspicabile che il professionista delegato venisse posto nelle condizioni di esaminare direttamente l'integrità e la provenienza della firma.

### **3. L'offerta telematica**

Anche le attuali modalità di presentazione dell'offerta telematica rivelano non poche criticità a cui potrebbe porsi agevolmente rimedio in un auspicato intervento di implementazione del sistema. Manca, in primo luogo, una fonte di diritto da cui si possa agevolmente evincere quale sia l'indirizzo PEC corretto a cui inviare l'offerta di acquisto (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), essendo indicato in un mero "*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*", con la conseguenza che, se non venisse riportato all'interno dell'avviso di vendita, non sarebbe facilmente reperibile dall'offerente, il quale potrebbe desistere dal partecipare, quanto meno telematicamente, all'asta.

A seguito dell'effettuazione di alcune simulazioni di presentazione dell'offerta a mezzo del portale delle vendite pubbliche, è emerso che gli errori "*bloccanti*" che impediscono il completamento del *file* "*offerta*", sono solo quelli derivanti da un calcolo meramente matematico relativo alle date. In particolare, la data stabilita per il saldo prezzo viene segnalata come errata se è indicata una data anteriore alla data stessa di redazione dell'offerta. La data del bonifico, invece, viene

segnalata come errata se è indicata una data successiva rispetto a quella redazione dell'offerta.

Inoltre, sempre a titolo di simulazione, si è riusciti ad inviare all'indirizzo PEC [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) un'offerta di acquisto correttamente firmata digitalmente ed in formato ".enc" ma contenente vari errori e, segnatamente:

- 1) codice fiscale non coincidente con i dati anagrafici dell'offerente;
- 2) nome e cognome: "XX" "YY";
- 3) importo della cauzione di 1,00 euro;
- 4) importo dell'offerta inferiore di più di un quarto del prezzo base;
- 5) numero di IBAN del beneficiario palesemente non coincidente con quello indicato in avviso di vendita come IBAN corretto per effettuare l'accredito della cauzione;
- 6) assenza di alcun documento allegato all'offerta;

Nelle suindicate ipotesi, si è appurato che l'utente/offerente simulato non viene affatto avvisato in anticipo, da parte del sistema gestito dal D.G.S.I.A., della irricevibilità automatica della propria busta. Il gestore della piattaforma di vendita telematica inserisce la busta simulata – a sua volta decriptata dal sistema ministeriale – nell'elenco delle offerte pervenute ed il professionista delegato visualizza comunque l'offerta errata. Risulterebbe, invece, in linea con i principi di competitività e di massima redditività delle aste, agevolare l'offerente impedendogli – attraverso un sistema cd. "bloccante" – il compimento di errori derivanti da mere distrazioni o meri dati numerici, come quelli sopra elencati.

Il portale delle vendite pubbliche, inoltre, presenta un cd. "menù a tendina" in relazione al diritto oggetto di acquisto, cosicché l'offerente deve scegliere tra "proprietà", "nuda proprietà", "proprietà superficiale", "usufrutto su proprietà superficiale". Un tanto risulta poco calzante ed è fonte di disorientamento per l'offerente per il caso – non certo infrequente – in cui nel medesimo lotto oggetto di vendita siano

compresi diritti disomogenei (ad esempio: il lotto è costituito da appartamento ed autorimessa ma, avendo l'appartamento un titolo di provenienza diverso dall'autorimessa, il diritto venduto sull'appartamento è la piena proprietà, mentre il diritto venduto sull'autorimessa è l'usufrutto).

Nel cd. "*elenco - tendina*" dei documenti da allegare è assente la voce "*documento di identità*". Risulterebbe estremamente opportuno, ancorché non sia previsto a pena di nullità da alcuna norma, che l'ordinanza di vendita, o, quantomeno, il sistema di presentazione dell'offerta, richiedesse tra gli allegati essenziali dell'offerta la carta d'identità dell'offerente, anche al fine di consentire l'identificazione dell'aggiudicatario da parte del professionista delegato all'interno del verbale di aggiudicazione come richiesto dall'art. 591 *bis*, co. 6, c.p.c.

Sarebbe opportuno, inoltre, che, nella fase di redazione dell'offerta da parte di una persona fisica, il portale prevedesse come passaggio obbligatorio, la precisazione in merito a quale sia lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, la specificazione del regime coniugale prescelto: ciò velocizzerebbe gli adempimenti del professionista delegato, primo tra tutti, la redazione del verbale di aggiudicazione.

Andrebbe, ancora, studiata, all'interno del portale la forma più corretta con cui l'offerente telematico possa raggiungere – contestualmente alla fase di presentazione dell'offerta – l'effetto di evitare la caduta in comunione legale del bene ai sensi dell'art. 179, co. 2, c.c., il quale, nel contesto di cui qui ci si occupa, richiama i presupposti oggettivi descritti alle lettere "c)", "d)" ed "f)" del primo comma del medesimo articolo. Inoltre, essendo ontologicamente la comunione legale una comunione cd. "*a mani riunite*" (*Gesamthandseigentum*) non si comprende il motivo per cui l'offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni debba obbligatoriamente indicare le quote di acquisto.

Nella fase di redazione dell'offerta andrebbe altresì valutata l'opportunità di prevedere come obbligatorio il seguente "*flag*": "*L'offerente dichiara di aver preso visione e di aver accettato delle condizioni generali di vendita, dell'integrale contenuto*

della perizia e dell'avviso di vendita". Un tanto avrebbe il pregio di deflazionare un eventuale successivo contenzioso promosso dall'aggiudicatario o, quantomeno, di indurre l'offerente a leggere con attenzione tutti i documenti afferenti alla vendita da procedura esecutiva<sup>2</sup>.

Andrebbe, anche, superata l'estrema difficoltà, una volta che l'offerente è giunto al perfezionamento della compilazione dell'offerta, nel pagamento del bollo digitale individuabile attraverso un codice "hash" da riportare in un altro e diverso sito (www.pstgiustizia.it) e da allegare in formato ".rt" alla mail di posta elettronica certificata contenente l'offerta. Potrebbe essere utile un'automazione della fase di pagamento digitale del bollo telematico mediante, ad esempio, invio alla mail dell'offerente di un *link* già preimpostato nonché, ad avvenuto pagamento, l'invio di una seconda mail per l'offerente con allegato il *file* ".rt".

Ed ancora, aggiungasi il rischio che l'offerente telematico apra il *file* contenente l'offerta ".enc" prima di inviarla via PEC, corrompendo il medesimo *file* ed invalidando l'offerta eventualmente poi inviata. Si suggerisce l'opportunità di realizzare *files* che non possano essere in alcuna misura aperti dagli offerenti stessi (sul modello, ad esempio, delle doppie chiavi di accesso al sistema "Entratel" dell'Agenzia Entrate).

Il portale delle vendite pubbliche dovrebbe essere oggetto di un'ideale campagna pubblicitaria da parte del Ministero (e.g. "Pubblicità Progresso") per informare l'opinione pubblica delle sue funzioni e caratteristiche e dovrebbe illustrare all'offerente, in maniera molto più icastica rispetto a quanto accade ora, l'imprescindibilità della fase di firma dell'offerta. Allo stato, infatti, non è ancora operativa la "pec per la vendita telematica" e, pertanto, l'unico modo per presentare un'offerta completa è la previa firma digitale della medesima.

In fase di redazione dell'offerta, il sistema risulta instabile, lento, si disconnette spesso senza che vengano salvati *files*

---

<sup>2</sup> In merito alla conoscibilità legale della perizia una volta che sia stata ritualmente pubblicata si veda: Cass. 7.5.2015, n. 9255.

caricati e, pertanto, l'offerente deve ricominciare le operazioni di redazione dell'offerta dall'inizio.

Alla luce della formulazione dell'art 591 *ter* c.p.c. ed allo scopo di raggiungere la più ampia stabilità del decreto di trasferimento, sarebbe opportuno che, in fase di redazione dell'offerta, venga effettuata un'espressa elezione di domicilio digitale presso un indirizzo di posta elettronica certificata, in modo tale che tutte le comunicazioni del professionista delegato o del gestore della vendita ivi inviate possano assumere valore legale.

Si auspica, infine, una riforma che renda più semplice la presentazione della domanda di partecipazione all'asta, svincolandola dal requisito del preliminare possesso di un indirizzo p.e.c. e di una firma digitale, passando attraverso il sistema gratuito cd. "S.P.I.D." (sistema pubblico di identità digitale), in modo da favorire la partecipazione di un più ampio numero possibile di offerenti.

#### **4. Conclusioni.**

Le presenti note non hanno la pretesa di essere esaustive e vogliono solamente costituire un primo spunto di riflessione per un auspicabile efficientamento del sistema delle vendite giudiziarie telematiche che già hanno dimostrato di poter conseguire risultati migliori rispetto alle aste tradizionali in termini di riduzione della durata delle procedure e di aumento del ricavato dalla vendita.

L'attuale sistema, infatti, ha tutte le potenzialità per diventare, una volta implementato, un vero e proprio punto di riferimento europeo in materia, dimostrando che la sfida lanciata dall'evoluzione digitale al sistema giudiziario italiano può essere vinta con un sempre più stretto confronto tra il Legislatore, gli esperti informatici e gli operatori professionali del settore.