



LA LIBRERIA ON LINE DEL PROFESSIONISTA

L'estratto che stai visualizzando  
è tratto da un volume pubblicato su  
ShopWki - La libreria del professionista

[VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO](#)

## CAPITOLO UNDICESIMO *Bis*

### LA VENDITA FORZATA TELEMATICA (artt. 1 ss. d.m. n. 32/2015)

SOMMARIO: 1. Il quadro normativo di riferimento e la sua evoluzione. Il regime transitorio. – 2. La natura regolamentare delle disposizioni che regolano la vendita telematica e le disposizioni del codice di rito. Rapporti e criteri di interpretazione. – 3. La vendita telematica e la sua incidenza sullo svolgimento della attività liquidatoria degli immobili. – 4. I modelli di vendita telematica. La vendita asincrona, sincrona e sincrona mista. – 5. I soggetti incaricati dell'espletamento della vendita telematica: il gestore per la vendita telematica ed i criteri per la sua selezione. Il referente della vendita telematica. – 6. La presentazione delle offerte di acquisto. La identificazione dell'offerente. Il deposito dell'offerta. – 7. I controlli preliminari circa la regolarità dell'offerta svolti dal gestore per la vendita telematica e dal referente per la procedura. Il rapporto tra gli obblighi del gestore e la responsabilità del referente. – 8. La declaratoria di inammissibilità ovvero di inefficacia delle offerte presentate in via telematica. – 9. La deliberazione sull'unica offerta. – 10. Lo svolgimento della gara telematica in presenza di vendita telematica sincrona asincrona o sincrona mista. La deliberazione sulle plurime offerte. – 11. I soggetti legittimati a presenziare alla vendita telematica senza incanto. – 12. La redazione del verbale relativo allo svolgimento della vendita telematica. – 13. La efficacia probatoria del verbale relativo alla vendita telematica. – 14. La domanda di partecipazione all'incanto proposta in forma telematica. – 15. Le opposizioni esecutive e la vendita telematica. – 16. I rapporti tra la vendita telematica e le procedure concorsuali.

#### Formule:

293. Avviso di vendita senza incanto in forma telematica e modalità asincrona del delegato
294. Avviso di vendita del delegato senza incanto in forma telematica e modalità sincrona
295. Avviso di vendita del delegato senza incanto in forma telematica e modalità sincrona mista
296. Verbale di vendita telematica deserta a causa della mancata presentazione di offerte di acquisto
297. Verbale recante la declaratoria di inammissibilità dell'offerta di acquisto telematica
298. Verbale recante la declaratoria di inefficacia dell'offerta di acquisto telematica
299. Verbale di vendita telematica (sincrona pura, sincrona mista o asincrona) "partecipata" con unica offerta ed esito positivo

300. Verbale di vendita telematica (sincrona pura, sincrona mista o asincrona) “partecipata” con unica offerta ed esito negativo
301. Verbale di deliberazione sulle plurime offerte nel caso di mancata adesione alla gara di vendita telematica sincrona pura
302. Verbale di deliberazione sulle plurime offerte nel caso di mancata adesione alla gara di vendita telematica sincrona mista
303. Verbale di deliberazione sulle plurime offerte nel caso di mancata adesione alla gara di vendita telematica asincrona
304. Verbale di gara in vendita telematica sincrona pura
305. Verbale di gara in vendita telematica sincrona mista
306. Verbale di indizione di gara in vendita telematica asincrona
307. Verbale di verifica dell’esito della gara in vendita telematica asincrona

### ***1. Il quadro normativo di riferimento e la sua evoluzione. Il regime transitorio***

L’*iter* legislativo che ha condotto alla previsione dell’obbligatorio espletamento della vendita forzata degli immobili in forma telematica è stato lungo e faticoso.

Innanzitutto il legislatore del codice di rito nel 2009 ha inserito tra le disposizioni di attuazione l’art. 161 *ter* (introdotto dal d.l. n. 193 del 2009 convertito in l. n. 24 del 2010) che ha previsto, per un verso, il possibile svolgimento della vendita di beni mobili ed immobili mediante gara telematica nei casi previsti dal codice, purché nel rispetto dei principi di competitività, trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza e regolarità delle procedure telematiche, e, per altro verso, ha rinviato ad un decreto del Ministro della Giustizia per stabilire “le regole tecniche-operative” per lo svolgimento della suddetta vendita.

Qualche anno dopo, il d.l. n. 132 del 2014, convertito con modificazioni dalla l. 10 novembre 2014, n. 162, ha novellato l’art. 569 c.p.c. inserendo un comma secondo cui, con la sua ordinanza (di vendita alla quale è assimilabile quella di delega), “il giudice **può stabilire** 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 2016, col d.l. n. 59 del 2016, convertito con modificazioni dalla legge n. 119 del 2016, il legislatore ha ulteriormente emendato il quarto comma dell’art. 569 c.p.c. che, nella attuale stesura, dispone che il giudice, con la ordinanza **non ha più solo la facoltà di optare per tale soluzione, ma ne è, di regola, obbligato**: la norma vigente prevede, infatti, che 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'art. 161 ter delle disposizioni di attuazione del presente codice”.*

**La disposizione che sancisce la obbligatorietà dell'impiego della vendita in forma telematica è, tuttavia, operativa solo dall'aprile del 2018.**

Infatti, l'art. 569 co. 4 c.p.c., nella sua attuale stesura (che, come previsto dalle disposizioni transitorie, avrebbe potuto trovare applicazione esclusivamente 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 del Ministro della giustizia con il quale avrebbe dovuto accertarsi la piena funzionalità del Portale delle vendite pubbliche previsto dall'articolo 161 *quater* delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile<sup>(1)</sup>), è in vigore a far data dall'11 aprile 2018 (tale data coincide con il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto emanato dal Ministero della Giustizia che accerta la piena funzionalità del Portale delle Vendite avvenuta il 10 gennaio 2018).

Stante la attuale vigenza dell'**art. 569 co. 4 c.p.c., il giudice della esecuzione, quando adotta la ordinanza di vendita ovvero delega il compimento delle relative operazioni ad un professionista<sup>(2)</sup>, prescrive, di regola, che alla liquidazione degli immobili si proceda con modalità telematica.**

La disposizione in esame consente di derogare alla vendita con modalità telematica solo quando il suo impiego si riveli pregiudizievole.

In questa ottica, il giudice della esecuzione, ove non intenda disporre la vendita in forma telematica, ha l'onere di indicare espressamente quali siano le specifiche circostanze che rendono inopportuno il suo espletamento prospettando le ragioni per le quali la nuova disciplina potrebbe, in chiave prognostica, rivelarsi pregiudizievole per la “proficuità” e “celerità” della procedura.

Va, comunque, precisato che la disposizione dettata dall'art. 569 co. 4 c.p.c. appare in contrasto con la previsione di cui all'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c. che recita: “*Il Giudice, con l'ordinanza di vendita di cui all'art. 569, terzo comma, del codice, può disporre che la presentazione dell'offerta d'acquisto e la prestazione della cauzione ai sensi degli articoli 571, 579, 580 e 584 del medesimo codice possano avvenire con sistemi telematici di pagamento ovvero con carte di debito, di credito o prepagate o con altri mezzi di pagamento disponibili nei circuiti bancario e postale*”.

Più precisamente, mentre la nuova formulazione dell'art. 569 c.p.c. sancisce la obbligatorietà della vendita telematica, l'art. 173 disp. att. c.p.c. prevede a tutt'oggi la facoltatività di quest'ultimo modello.

È, tuttavia, ragionevole ritenere che non possa essere attribuito rilievo prevalente alla disposizione dettata dall'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c. atteso

(1) Cfr. art. 4, co. 5, e art. 3 *bis* del d.l. 3 maggio 2016, n. 59 convertito con modificazioni dalla l. 30 giugno 2016, n. 119.

(2) Quanto alla illustrazione del regime transitorio vedi in questo capitolo par. 1

che la mancata modificazione di quest'ultima è piuttosto da attribuire ad un mancato coordinamento delle norme citate.

In sostanza, sembra plausibile sostenere che il contrasto costituisca una incongruenza superabile in virtù dell'art. 15 delle preleggi<sup>(3)</sup>.

Giova, ancora, osservare che **lo svolgimento della vendita telematica, è regolato, non dalle norme del codice di rito, ma da disposizioni di rango secondario** a causa della tecnica legislativa utilizzata che ha operato un rinvio *per relationem*.

L'art. 569 c.p.c. richiama, infatti, l'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., a tenore del quale *“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”*.

Il decreto attuativo, richiamato dall'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., è il numero 32 del 2015, adottato dal Ministero della Giustizia il cui art. 26 contiene un ulteriore rinvio alle *“specifiche tecniche”* stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero *“rese disponibili mediante pubblicazione nell'area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero”*.

Tali specifiche tecniche sono state messe a punto solo di recente.

In data 20 gennaio 2018, il Ministero della Giustizia, con un comunicato pubblicato in Gazzetta Ufficiale, ha reso nota l'avvenuta pubblicazione sul Portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia e sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia del provvedimento del direttore generale per i sistemi informativi automatizzati di adozione (oltre che delle specifiche tecniche di cui all'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c. anche) delle specifiche tecniche previste dall'art. 26 del decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32 *“recante le regole tecniche operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili ed immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile, ai sensi dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c., già pubblicate sul portale dei servizi telematici il 18 giugno 2017 e aggiornate il 13 novembre 2017”*.

Alla luce di quanto precede, può, dunque, ritenersi che la vendita in forma telematica sia integralmente regolata, salvo che per l'aspetto programmatico (definito dall'art. 569 co. 4 c.p.c.), da disposizioni regolamentari e, pertanto, di rango secondario.

Quanto alla disciplina transitoria, in forza di quanto previsto dall'art. 4 co. 5 del d.l. n. 59 del 2016, la innovazione introdotta dall'art. 569 co. 4 c.p.c. (che prevede **la obbligatorietà della vendita forzata in forma telematica**) **si applicherà alle vendite forzate di beni immobili “disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato”** dopo la entrata in vigore dell'art. 569 co. 4 c.p.c. nella sua nuova formulazione.

<sup>(3)</sup> R. D'ALONZO, *La vendita immobiliare telematica*, in [www.Inexecutivis.it](http://www.Inexecutivis.it), 77.

A tale proposito non può certo dubitarsi del fatto che le disposizioni, come modificate, debbano regolare le ipotesi in cui il giudice dell'esecuzione rifissi, a far data dall'11 aprile 2018, gli esperimenti già "calendarizzati" dinanzi a sé e risultati deserti, nonché i casi di emanazione di ordinanze di delega in procedure nelle quali in precedenza non erano mai state emesse.

**È, invece, dubbio se la vendita debba essere espletata in forma telematica anche nell'ambito di procedimenti esecutivi già delegati e, dunque, in occasione degli esperimenti che il professionista debba programmare in ossequio alla ordinanza di delega già adottata e senza aver ricevuto ulteriori istruzioni dal giudice.**

A tale proposito **la soluzione da preferire è quella secondo cui il professionista delegato non potrà mai redigere un avviso di vendita alla stregua delle nuove disposizioni** (e, dunque, prevedendo che l'espletamento della vendita debba avvenire in forma telematica) **prima che il giudice abbia emesso una nuova ordinanza di delega** (ad esempio in occasione della restituzione degli atti alla scadenza del termine finale per lo svolgimento delle attività delegate) **ovvero abbia, di sua iniziativa, integrato il contenuto della originaria ordinanza di delega con un ulteriore provvedimento** che disciplini in modo espresso l'impatto con la novità legislativa.

Induce a tale conclusione innanzitutto il fatto che il professionista delegato non potrà mai operare al di fuori del "programma" contenuto nella ordinanza del giudice cui deve adeguarsi. Conforta tale conclusione la circostanza che, per disporre la vendita in forma telematica, occorre che il giudice abbia individuato il gestore della vendita telematica la cui designazione può avvenire esclusivamente a cura dello stesso giudice.

## ***2. La natura regolamentare delle disposizioni che regolano la vendita telematica e le disposizioni del codice di rito. Rapporti e criteri di interpretazione***

Come già anticipato, può ritenersi che la vendita in forma telematica sia integralmente regolata, salvo che per l'aspetto programmatico (definito dall'art. 569 co. 4 c.p.c.), da disposizioni regolamentari e, dunque, di rango secondario.

Ciò si ricava agevolmente dal fatto che il decreto ministeriale n. 32 del 2015 disciplina in modo del tutto autonomo, tanto i criteri per la presentazione delle offerte, che le modalità di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti "telematici" soprattutto se si guarda all'ipotesi di impiego del modello di vendita telematica "asincrona".

Parimenti derogano integralmente al modello ordinario, definito dal codice di rito, sia la disposizione del decreto ministeriale che indirettamente esclude l'ipotetica scissione tra la figura del presentatore e quella dell'offerente formalmente consentita dall'art. 571 c.p.c. nel caso in cui l'offerta sia

proposta con sottoscrizione telematica ed inviata con casella di posta elettronica “dedicata”, quanto la disposizione del predetto decreto che attribuisce al gestore della vendita telematica specifici compiti in punto di identificazione dell’offerente che di verifica in ordine alla regolare prestazione della cauzione di spettanza del professionista delegato ai sensi dell’art. 591 *bis* c.p.c.

Alla luce di quanto precede, è, pertanto, lecito chiedersi se la disciplina in questione superi il vaglio della compatibilità costituzionale all’art. 111 Cost. ed è opportuno domandarsi come le disposizioni regolamentari debbano essere interpretate ove in contrasto con le norme dettate dal codice di procedura civile.

Con riguardo alla prima questione, è quantomeno dubbia la conformità alla Costituzione (l’art. 111 Cost., come noto, sancisce il principio della riserva di legge per ciò che concerne il processo) della scelta di disciplinare con disposizioni di rango secondario un intero segmento del procedimento di esecuzione forzata inerente lo svolgimento della vendita, soprattutto se si ha riguardo alle disposizioni regolamentari che non sono sovrapponibili a quelle del codice di rito ma anzi appaiono in contrasto con quest’ultimo<sup>(4)</sup>.

In dottrina è stato peraltro osservato in modo condivisibile che lo svolgimento della gara asincrona è totalmente difforme dal modello ordinario definito dall’art. 573 c.p.c. ragion per cui la normativa di recente introduzione può ritenersi legittima solo se si considera il principio secondo cui il modello codicistico non è tassativo potendo il giudice dell’esecuzione, ai sensi dell’art. 569 c.p.c., individuare, con la propria ordinanza (di vendita ovvero di delega) forme diverse di svolgimento della fase liquidatoria del compendio pignorato<sup>(5)</sup>.

Muovendo da tali considerazioni la soluzione in chiave interpretativa potrebbe allora articolarsi come segue.

È ipotizzabile innanzitutto che, laddove le disposizioni regolamentari non dispongono espressamente, il giudice dell’esecuzione possa integrare la nuova disciplina richiamando le disposizioni del codice di rito.

Appare, inoltre, lecito sostenere che le disposizioni regolamentari possano essere, in tutto o in parte, derogate quando appaiano in contrasto con le norme del codice di rito facendo prevalere la disciplina dettata da queste ultime.

In tale ottica, ad esempio, può ipotizzarsi che i controlli che il decreto ministeriale delega al gestore della vendita telematica vengano sottratti a quest’ultimo e rimessi al referente per la vendita e, quindi, al professionista delegato che assume la responsabilità della aggiudicazione e delle verifiche preliminari che debbono essere espletate prima dell’aggiudicazione. In una prospettiva ermeneutica conservativa sembra opportuno che il gestore sia onerato di controlli di primo livello in merito i quali deve riferire al giudice ovvero al professionista delegato i quali si assumono la responsabilità finale della valutazione.

<sup>(4)</sup> Cfr. E. FABIANI, *La vendita telematica*, in *Rivista di diritto civile – I Quaderni*, Milano, 2018, 38 ss.; R. D’ALONZO, *op. cit.*, 78.

<sup>(5)</sup> Cfr. E. FABIANI, *op. cit.*, 78 ss.

### ***3. La vendita telematica e la sua incidenza sullo svolgimento della attività liquidatoria degli immobili***

Ove il giudice dell'esecuzione disponga l'espletamento della vendita in forma telematica le offerte debbono essere presentate e depositate con detta modalità, ferma restando la facoltà per gli interessati di proporre offerte anche in via analogica (ovvero in busta chiusa, ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e, dunque, in conformità alle prescrizioni del codice di rito) nel caso in cui si sia prescelto il modello di vendita telematica sincrona mista.

L'utilizzo della vendita in forma telematica incide, inoltre, sui criteri di svolgimento della gara che dovrà essere gestita attraverso la piattaforma tecnologica messa a disposizione del gestore (della vendita telematica) designato dal giudice dell'esecuzione e si articolerà in modo diverso a seconda che il tipo prescelto sia riconducibile al modello asincrono o sincrono.

In buona sostanza, ove si proceda alla vendita in forma telematica, il procedimento di espropriazione immobiliare di tipo tradizionale, così come delineato dal codice di rito, si svolgerà, quanto al segmento processuale della liquidazione degli immobili, secondo uno schema in tutto o in parte differente rispetto a quello ordinario, anche se limitatamente alla fase di presentazione delle offerte di acquisto, che dovranno essere, di regola, proposte in via telematica (la vendita telematica sincrona mista consente la presentazione di offerte tanto in forma telematica che analogica), ed all'eventuale svolgimento della gara tra i plurimi offerenti telematici o telematici ed analogici.

L'espletamento della vendita in forma telematica non avrà, invece, incidenza alcuna sulla fase preparatoria della espropriazione, sulla fase distributiva e, quanto alla fase liquidatoria, sullo svolgimento delle attività di deliberazione sulle offerte di acquisto funzionali alla individuazione dell'aggiudicatario.

La modalità telematica, quindi, se non altro nelle intenzioni del legislatore, vale esclusivamente ad agevolare, attraverso l'utilizzo di sistemi tecnologici, una più estesa partecipazione alla vendita forzata ampliando la platea dei potenziali offerenti cui è concesso di proporre offerte di acquisto senza compiere accessi presso il Tribunale, quantomeno nel tempo che precede l'aggiudicazione.

### ***4. I modelli di vendita telematica. La vendita asincrona, sincrona e sincrona mista***

Il d.m. n. 32 del 2015 stabilisce che, relativamente agli immobili, la vendita telematica può svolgersi con modalità "sincrona", "sincrona mista" o "asincrona" mentre relativamente ai beni mobili la vendita telematica può aver luogo solo con modalità asincrona.





LA LIBRERIA ON LINE DEL PROFESSIONISTA

L'estratto che stai visualizzando  
è tratto da un volume pubblicato su  
ShopWKI - La libreria del professionista

[VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO](#)