



Tribunale Ordinario di Brescia
Presidenza

Il Presidente del Tribunale

(Decreto di implementazione aste telematiche immobiliari – Linee guida)

1. Metodi di asta telematica attuabili e loro impatto organizzativo

In base al DM n. 32/2015¹, le aste telematiche immobiliari possono essere svolte secondo tre metodologie:

1. vendite sincrone miste;
2. vendite sincrone telematiche;
3. vendite asincrone.

Nelle vendite sincrone miste:

- le offerte d’acquisto possono essere presentate sia telematicamente che in busta chiusa (ovvero analogicamente);
- coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità;
- coloro che hanno formulato l’offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al referente della procedura;
- in caso di gara, i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi 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 modalità telematiche.

Nelle vendite sincrone telematiche:

- le offerte d’acquisto possono essere presentate solo telematicamente;
- alle operazioni di vendita si può partecipare solo telematicamente;

¹ Regolamento recante le regole tecniche ed 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 delle disposizioni per l’attuazione del codice di procedura civile.

- in caso di gara, i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

Nelle vendite asincrone:

- le offerte d'acquisto possono essere presentate solo telematicamente;
- alle operazioni di vendita si può partecipare solo telematicamente;
- al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti, con le modalità di cui al comma 2 dell'art. 24 D.M. n. 32/2015, la maggiore offerta formulata.

2. Selezione dei gestori delle vendite telematiche: criteri

A seguito dell'invito alla compilazione della griglia informativa di cui alla risoluzione² C.S.M. n. 9359 del 23/05/2018 per la gestione delle vendite telematiche, con nota prot.

² Ancora più di recente (Plenum 16 ottobre 2019), il Consiglio Superiore della Magistratura – integralmente recependo il parere dell'Ufficio Studi - ha avuto modo di precisare quanto segue (nde, il grassetto non è originario):

“...Ad esplicazione di quanto detto, vale evidenziare che, con la delibera impugnata, il Consiglio Superiore ha adottato non già una Circolare, che ha un contenuto cogente per i soggetti cui è rivolta, ma una Risoluzione che, in relazione alla nuova disciplina delle vendite forzate nelle procedure esecutive immobiliari, contiene linee di indirizzo circa i criteri con cui procedere alla nomina dei gestori delle vendite telematiche.

Nella risoluzione, dopo la preliminare ricognizione del quadro normativo applicabile in materia, delle funzioni e delle caratteristiche del gestore della vendita telematica, al punto 3), è stata esaminata la questione dei criteri di scelta dello stesso in funzione “di chiarimento e di supporto” ai dirigenti degli uffici.

In questa parte il Consiglio superiore ha innanzitutto illustrato le ragioni che non consentono la piana trasposizione al gestore della piattaforma informatica nella quale si compie la procedura di vendita del sistema convenzionale, diffusamente utilizzato per i soggetti che, alla data attuale, svolgono il servizio di pubblicità delle vendite immobiliari (affidamento delle prestazioni ad un gestore unico per mezzo della stipula di una convenzione da parte del capo dell'ufficio o di altro magistrato a ciò delegato, a seguito di una procedura rispettosa delle norme in materia di evidenza pubblica, con la predisposizione di un bando e di un disciplinare di gara, la preventiva definizione dei criteri di attribuzione del punteggio e lo svolgimento di un contraddittorio con il concorrente interessato prima della esclusione dell'offerta).

Quindi, dopo aver rimarcato che la scelta del singolo gestore della vendita telematica rientra nella esplicazione della funzione giurisdizionale e che, pertanto, al giudice possono essere forniti criteri di orientamento per l'effettiva conoscenza della qualità dei servizi offerti, senza che la scelta sia determinata, nel suo contenuto, da un accordo negoziale sottoscritto dal capo dell'ufficio, ha formulato il seguente criterio di indirizzo: *“Allo stato, in questa fase iniziale e in attesa di verificare se sia concreta la possibilità che la gestione delle vendite venga interamente assunta dalla struttura ministeriale, la soluzione che presenta minor margine di incertezza è, tuttavia, quella di rimettere la scelta del gestore alla individuazione che di volta in volta farà il singolo giudice dell'esecuzione, nel rispetto di un principio generale di trasparenza e buon andamento che suggerisce, anche in questa materia, la rotazione degli incarichi.*

In questa prospettiva, si pone per altro verso l'esigenza di evitare un'eccessiva frammentazione delle nomine ed un abbandono della possibilità di trattamenti omogenei delle procedure. La rotazione “a pioggia” degli incarichi, sulla base della mera iscrizione nel registro dei gestori della vendita telematica di cui al predetto decreto ministeriale n. 32/2015, non assicurerebbe, infatti, uniformità, stabilità e celerità nella trattazione delle procedure ed inoltre, con ogni probabilità, precluderebbe a priori di poter fruire di supporti aggiuntivi che, al pari della gestione della pubblicità, potrebbero risultare utili anche nella gestione delle vendite telematiche; ci si riferisce in proposito, tra le varie prestazioni possibili, ad un eventuale supporto informatico a beneficio tanto dei referenti della procedura quanto degli offerenti, alla mirata implementazione dei servizi internet, ad un supporto logistico in ordine alla sala dove si possono svolgere le vendite ecc..

Tali obiettivi di efficienza ed uniformità ben possono essere raggiunti tramite una rotazione temperata degli incarichi che possa tenere in considerazione non soltanto il presupposto formale dell'iscrizione nell'elenco, ma anche alcuni parametri sostanziali che i gestori possano evidenziare, al fine di consentire al giudice dell'esecuzione di scegliere il gestore in maniera consapevole e mirata, con riferimento alla modalità di vendita maggiormente adeguata al contesto da amministrare (prezzo, esperienze maturate nel settore delle esecuzioni forzate, qualità dei servizi offerti, assistenza garantita ecc.).

A tale scopo apparirebbe dispersivo ed improprio onerare i singoli giudici dell'esecuzione di raccogliere le disponibilità e le referenze dei gestori della vendita: a tacere delle difficoltà pratiche, potrebbero così venir meno quegli obiettivi di uniformità e stabilità che un criterio di rotazione temperata mira ad attuare. Piuttosto, si ritiene opportuno che i singoli presidenti di Tribunale, personalmente o con possibilità di delega al presidente della competente sezione civile, rivolgano un invito ai singoli gestori delle vendite abilitati per il relativo distretto affinché, entro un termine ragionevole, forniscano le loro qualificazioni professionali sulla base del modello allegato alla presente delibera, ad avviso del Consiglio idoneo al contempo ad evidenziare le caratteristiche più utili per lo svolgimento del servizio richiesto e ad evitare la ricezione di informazioni inutili o improduttive. Scaduto il termine posto, il presidente del Tribunale (o il presidente di sezione da lui delegato) dovrà trasmettere a ciascun giudice dell'esecuzione copia dei modelli compilati dai gestori che avranno ritenuto di rispondere all'invito loro rivolto, senza allegarvi o aggiungervi proprie valutazioni o proprie indicazioni di natura preferenziale.

In tal modo, si riuscirà a fornire a ciascun giudice congrui e pertinenti elementi di valutazione nella scelta del gestore della vendita, le cui prestazioni sono caratterizzate da un profilo di elevata complessità tecnica; al tempo stesso, si rispetterà la più ampia facoltà decisionale spettante a ciascun giudice nella scelta del gestore, senza violare alcuna norma primaria o costituzionale".

...(omissis)...

In particolare, nella delibera è stato rammentato come nella giurisprudenza amministrativa sia stata ritenuta la necessaria soggezione delle stabili designazioni, anche larvate, al codice degli appalti e, pur senza trascurare i vantaggi di un affidamento in esclusiva quando l'ufficio ritiene indispensabile la fruizione di ulteriori servizi forniti dal gestore nei termini già sperimentati per la gestione della pubblicità, è stata formulata una chiara indicazione in favore dell'applicazione del criterio di scelta costituito dalla "rotazione".

Nondimeno, è stato evidenziato come, soprattutto nei casi in cui si prospetti la necessità di fruire di supporti aggiuntivi, applicando il criterio della "rotazione a pioggia" e, cioè, di una scelta che avvenga solo sulla base della mera iscrizione del gestore nel registro delle vendite telematiche di cui al D.M. 32/2015, rimarrebbe preclusa, a priori, la possibilità di fruire degli stessi.

A fronte della necessità di coniugare esigenze di efficienza e di uniformità, è stato, quindi, ritenuto che la rotazione può essere effettuata in forma "temperata", nel senso che il giudice, nella scelta del gestore, potrà valutare, oltre all'indispensabile requisito formale, costituito dall'iscrizione del gestore nell'elenco, anche alcuni parametri sostanziali (prezzo, esperienze maturate nel settore delle esecuzioni forzate, qualità dei servizi offerti, assistenza garantita ecc.) in modo da individuare il gestore più idoneo al contesto da amministrare.

Appare, dunque, evidente che il C.S.M., nella delibera impugnata, lungi dall'aver individuato un criterio di rotazione difforme da quello definito nelle linee guida n. 4 dell'ANAC, punto 3.6, con l'intento di favorire l'applicazione di criteri omogenei nei vari uffici giudiziari, ha, invece, formulato indicazioni di massima circa le modalità con cui dare attuazione al criterio della rotazione negli incarichi, ritenendo, in particolare, consentito anche un apprezzamento degli aspetti sostanziali del servizio offerto.

A ben vedere, dunque, il Consiglio non ha introdotto un "istituto atipico", ma ha solo formulato criteri di indirizzo per l'applicazione, da parte del giudice dell'esecuzione, del criterio della rotazione, onde orientarlo al più corretto esercizio della discrezionalità che gli è riconosciuta, in via esclusiva, nella scelta del gestore.

In relazione ai descritti contenuti dell'intervento consiliare è palese che le motivazioni poste a fondamento del II motivo di ricorso sono del tutto inidonee a integrare quell'onere di specifica indicazione dei vizi che inficerebbero la delibera, a tal riguardo dovendo evidenziarsi che gli ulteriori rilievi circa la necessità di osservare le norme in tema di evidenza pubblica anche nell'affidamento degli incarichi relativi a questo settore sono addirittura convergenti con le indicazioni fornite dal Consiglio.

...(omissis)...

Come già anticipato, con la delibera impugnata, diversamente da quanto ritenuto dalla società ricorrente, è stata adottata non una Circolare, i cui contenuti sono vincolanti per i soggetti cui è diretta, sibbene una Risoluzione, contenente criteri di indirizzo che, proprio in quanto tali, non hanno carattere cogente, essendo solo di supporto e di orientamento per i dirigenti degli uffici e, in particolare, per i giudici dell'esecuzione ai quali la scelta del gestore compete in via esclusiva.

Consegue da quanto premesso che la Risoluzione non potrebbe, neppure in astratto, assumere il valore di atto presupposto rispetto alla nota del Presidente del Tribunale che, pertanto, al di là della formula da questo eventualmente utilizzata, non può dirsi, in senso proprio, attuativa della delibera.

Ferma l'impossibilità di ritenere che la Risoluzione possa assumere il valore di atto presupposto, in aggiunta, deve evidenziarsi come, avuto riguardo alle specifiche doglianze mosse dalla società ricorrente, sia comunque assente ogni collegamento tra la nota del Presidente del Tribunale e la Risoluzione impugnata.

La questione posta dalla società ricorrente attiene, infatti, al suo mancato inserimento, da parte del Presidente del Tribunale, nell'elenco dei gestori da trasmettere ai giudici dell'esecuzione. Con riferimento a questo aspetto, il C.S.M., nella delibera impugnata, ha previsto che *"...apparirebbe dispersivo ed improprio onerare i singoli giudici dell'esecuzione di raccogliere le disponibilità e le referenze dei gestori della vendita: a tacere delle difficoltà pratiche, potrebbero così venir meno quegli obiettivi di uniformità e stabilità che un criterio di rotazione temperata mira ad attuare. Piuttosto, si ritiene opportuno che i singoli presidenti di Tribunale, personalmente o con possibilità di delega al presidente della competente sezione civile, rivolgano un invito ai singoli gestori delle vendite abilitati per il relativo distretto affinché, entro un termine ragionevole, forniscano le loro qualificazioni professionali sulla base del modello allegato alla presente delibera, ad avviso del Consiglio idoneo al contempo ad evidenziare le caratteristiche più utili per lo svolgimento del servizio richiesto e ad evitare la ricezione di informazioni inutili o improduttive. Scaduto il termine posto, il presidente del Tribunale (o il presidente di sezione da lui*

1020 del 13 marzo 2019 di questo Tribunale è stato richiesto alle Società iscritte nel registro dei gestori delle vendite, tenuto dal Ministero della Giustizia, di rendere noti alcuni aspetti, e cioè:

- l’indicazione del prezzo dei singoli servizi resi;
- l’esposizione delle pregresse esperienze maturate nel settore delle espropriazioni immobiliari;
- la modalità e tipologia di assistenza tecnica da svolgersi nei locali del Tribunale di Brescia in costanza di espletamento del tentativo di vendita telematica;
- l’esposizione degli aspetti logistici ipotizzati in relazione alle distinte tipologie di vendite;
- la spiegazione di ciascun aspetto funzionale ad assicurare la tempestività dei servizi resi;
- l’ambito territoriale di espletamento delle attività e gli elementi di collegamento con l’area territoriale del distretto di Brescia;
- l’indicazione dell’ammontare del patrimonio netto risultante dall’ultimo bilancio regolarmente depositato.

La risoluzione C.S.M. del 23/05/2018 suggerisce di attuare una cd. “rotazione temperata” degli incarichi, tenendo conto, in particolare, dei seguenti criteri:

- qualità dei servizi offerti;
- prezzo offerto;
- assistenza garantita;
- esperienza maturata nel settore delle esecuzioni forzate.

In ossequio alla evocata Risoluzione³, questa Presidenza si è limitata a trasmettere ai giudici dell’esecuzione i modelli precompilati, fatti pervenire dai gestori che hanno ritenuto di rispondere all’invito, in assenza di un “elenco” e – ancor meno – di “valutazioni preferenziali” in ordine ai gestori delle vendite telematiche da nominare.

Infatti, spetta *al giudice dell’esecuzione di scegliere il gestore in maniera consapevole e mirata, con riferimento alla modalità di vendita maggiormente adeguata al contesto da amministrare (prezzo, esperienze maturate nel settore delle esecuzioni forzate, qualità dei servizi offerti, assistenza garantita ecc.)*, aspetti rispetto ai quali non è neppure estranea l’avvertita esigenza che “...per un periodo iniziale di “rodaggio” (quantomeno di un

delegato) dovrà trasmettere a ciascun giudice dell’esecuzione copia dei modelli compilati dai gestori che avranno ritenuto di rispondere all’invito loro rivolto, senza allegarvi o aggiungervi proprie valutazioni o proprie indicazioni di natura preferenziale. In tal modo, si riuscirà a fornire a ciascun giudice congrui e pertinenti elementi di valutazione nella scelta del gestore della vendita, le cui prestazioni sono caratterizzate da un profilo di elevata complessità tecnica; al tempo stesso, si rispetterà la più ampia facoltà decisionale spettante a ciascun giudice nella scelta del gestore, senza violare alcuna norma primaria o costituzionale”.

Dunque, la Risoluzione non riconosce al capo dell’ufficio il potere di formare un elenco, né di esprimere valutazioni preferenziali in ordine ai gestori delle vendite telematiche da nominare, dovendo lo stesso limitarsi a trasmettere ai giudici dell’esecuzione i modelli precompilati, fatti pervenire dai gestori che hanno ritenuto di rispondere all’invito.

A fronte della conclamata assenza di ogni nesso tra la Risoluzione e gli aspetti di illegittimità che la società ricorrente ha prospettato con riferimento alle determinazioni del Presidente del Tribunale, appare evidente come la delibera impugnata sia del tutto inidonea ad arrecare un danno concreto ed attuale agli interessi della società ricorrente.

...(omissis)...” [così CSM - Pratica 760/IV/2019 - (relatore Consigliere MICCICHE) Ricorso al TAR Lazio proposto per Astetrasparenti in persona del legale rappresentante Vito Antonio Cimolino - contro il Tribunale di Roma e il Ministero della Giustizia].

³ Trattasi della risoluzione C.S.M. n. 9359 del 23/05/2018 per la gestione delle vendite telematiche, più volte citata.

anno) sia necessario contenere la turnazione delle nomine entro il numero di 2 o 3 gestori delle vendite, e prevedere - in ogni caso - monitoraggi con cadenza almeno trimestrale” (così verbale dell’incontro in data 12 settembre 2019 con i rappresentanti di tutti gli Ordini professionali, allegato).

3. Concreta opzione organizzativa

Alla luce di quanto precede, il Tribunale di Brescia ha optato per la terza tipologia di modalità di vendita, e cioè asincrona, per una serie di concorrenti motivazioni.

- In primo luogo, la vendita asincrona è certamente la più semplice da gestire per i professionisti, considerando sia che non sono presenti fisicamente gli offerenti, sia che l’eventuale fase di gara viene svolta senza che il professionista debba essere connesso, in un lasso temporale predefinito, che di solito va da 1 a 7 giorni.
- In secondo luogo, tutti i dati ed i documenti relativi alle offerte d’acquisto presentate telematicamente sono visibili al professionista incaricato all’interno della piattaforma del gestore della vendita, già suddivisi per singolo lotto, a partire dall’orario di inizio delle operazioni di vendita telematica. Di norma, per gestire questa fase il professionista impiega un tempo variabile tra 10 e 20 minuti. Questa metodologia di gara è quella che tendenzialmente presenta minori criticità dal punto di vista tecnico, considerando che il professionista durante la gara non deve essere connesso o avere un ruolo attivo, e che la stessa non si svolge solo in pochi minuti.
- Al termine della gara la piattaforma rende noto al professionista il miglior offerente, e questi provvede ad accedere alla piattaforma e ad effettuare l’aggiudicazione e predisporre il verbale d’asta, entro le tempistiche stabilite in ordinanza di vendita.

In ogni caso, le concrete modalità di svolgimento della vendita, prescelte dal Tribunale, saranno dettagliatamente indicate in ordinanza di vendita alla quale necessariamente si rimanda (in allegato, ordinanza-tipo).

4. Scelta del luogo di svolgimento delle operazioni di vendita telematica e relativa organizzazione

Un altro dei temi a cui è stata riservata particolare attenzione è quello relativo al luogo di svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

Le possibilità prospettate erano molteplici, ovvero:

- presso il palazzo di giustizia (obbligatoriamente o facoltativamente, a scelta del professionista delegato);
- presso strutture messe a disposizione dagli ordini professionali;
- presso gli studi dei professionisti;
- presso sale aste esterne messe a disposizione dai gestore delle vendite telematiche.

Lo svolgimento delle vendite presso il palazzo di giustizia può garantire maggiore istituzionalità, sicurezza e trasparenza alle aste telematiche, con la possibilità anche di centralizzare ed agevolare l'attività di assistenza ai professionisti tramite personale dedicato messo eventualmente a disposizione dai gestori. Ovviamente su tale scelta incidono anche gli spazi disponibili all'interno del palazzo di giustizia ed il numero di aste che vengono fissate nel corso dell'anno, elementi che possono condizionare i tempi di fissazione delle aste.

Come già riferito, per l'effettuazione delle aste asincrone o sincrone telematiche non sono necessari ampi spazi, considerando che gli offerenti telematici non sono presenti davanti al professionista.

La possibilità di svolgere le aste presso strutture messe a disposizione dagli ordini professionali può incidere sulle modalità di fornitura dell'assistenza ai delegati, considerando che potrebbero contemporaneamente tenersi vendite in cui è nominato lo stesso gestore in luoghi diversi e, in generale, aumenterebbero le ore settimanali dedicate alle attività di assistenza.

Laddove invece le vendite si tenessero presso gli studi dei professionisti, ognuno di essi dovrà organizzare il proprio studio per poter svolgere le vendite telematiche e questo potrebbe non garantire uno standard di servizio univoco, ed ovviamente non potrà essere garantita dai gestori l'assistenza sistematica presso gli studi durante lo svolgimento delle operazioni di vendita.

Un'ulteriore ipotesi è quella di svolgere le aste presso sale aste attrezzate a cura e spese di ogni singolo gestore prescelto. Questa soluzione permette di gestire le aste in spazi idonei e di poter fornire l'assistenza dedicata sia ai professionisti che agli offerenti, ma è anche quella che incide maggiormente sui costi per le procedure, in quanto richiede un investimento maggiore da parte dei gestori e quindi anche il servizio di assistenza dovrà essere quotato a parte.

Sul punto, questo Tribunale ha optato per lo svolgimento delle aste presso gli studi dei professionisti delegati, in perfetta sintonia con le indicazioni espresse dagli Ordini professionali.

Tuttavia, il Tribunale ha provveduto ad allestire un'aula - si tratta della stanza nr. 1.89 al piano primo del Palagiustizia - per situazioni di "emergenza", previa dotazione di tutto l'apparato *hardware* e di rete necessario.

5. Servizi di assistenza agli offerenti ed ai professionisti.

Al fine di garantire il miglior avvio delle vendite telematiche, particolare attenzione si è posta al servizio di assistenza tramite personale qualificato sia agli offerenti che ai professionisti.

Per il cittadino la fase più complessa da gestire è certamente quella relativa alla presentazione dell'offerta d'acquisto, mentre per il professionista è quella relativa allo svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

Tuttavia, mentre l'assistenza al professionista è garantita dal gestore alle vendite-*partner* del Tribunale, più delicata è la questione dell'assistenza al cittadino.

La questione è già stata affrontata in sede di Conferenza Permanente del 19 giugno 2019 in merito all'allestimento di "punti informativi" al piano terra del Palagiustizia, al fine di

correttamente informare la platea di utenza che si propone come offerente, e quindi offrire un servizio in una struttura pubblica presidiata (v. Verb. All. Conf. Permanente Servizi del 19 giugno 2019).

Presso l'ufficio saranno offerti i seguenti servizi:

- fornitura di informazioni di base sulle modalità di partecipazione alle aste telematiche;
- simulazione di redazione e deposito di un'offerta telematica;
- fornitura di guide sulle modalità di redazione ed invio di un'offerta telematica;
- assistenza tecnica alla redazione ed invio di un'offerta telematica;
- rilascio firma digitale e/o PEC.

Lo sportello sarà allestito con una o più postazioni dotate di PC, stampante e scanner, con garanzia di massima riservatezza agli offerenti, specialmente laddove venga fornita anche l'assistenza tecnica alla redazione ed invio dell'offerta telematica.

La connessione internet può essere fornita sia tramite provider privato che tramite la rete Giustizia.

I giorni e gli orari di apertura dell'ufficio informativo e di assistenza agli offerenti terranno conto del potenziale numero di utenti giornalieri, considerando che per fornire l'assistenza tecnica alla redazione ed invio di un'offerta telematica occorrono in media circa 60-90 minuti, tempo variabile anche in base all'eventuale necessità di fornire all'utente la PEC e/o la firma digitale, oltre che al titolo con cui partecipa l'offerente ed al numero di lotti per i quali si presenta un'offerta.

Questa attività assume un aspetto strategico anche nella prospettiva di garantire ai cittadini la possibilità di usufruire di un servizio di assistenza gratuito, alternativo ai servizi di consulenza/intermediazione forniti da agenzie immobiliari/società di servizi, che spesso richiedono all'offerente una remunerazione a percentuale sul prezzo di aggiudicazione.

6. Conti correnti - Strumenti per garantire la segretezza delle offerte

Altro aspetto rilevante nell'organizzazione delle vendite telematiche è quello relativo alla garanzia di riservatezza sulle offerte presentate.

In particolare, non deve essere nota la presenza o meno di offerte per un determinato lotto fino all'orario di inizio delle operazioni di vendita.

Considerando che in caso di offerta telematica la cauzione viene versata tramite bonifico bancario, è chiaro che colui che ha accesso tramite l'*home banking* ai movimenti sul conto corrente può immediatamente avere cognizione della presenza di un'offerta d'acquisto per un determinato lotto. Se il conto corrente è intestato alla procedura, sarà immediatamente noto (almeno) che è stata presentata un'offerta per uno dei lotti da cui è composta la procedura. In base alle indicazioni riportate nella causale ed all'importo del bonifico effettuato, si potrà addirittura avere la certezza del lotto per cui è stata effettuata l'offerta ed anche del nominativo dell'intestatario del conto da cui è stata versata la cauzione.

A tal fine, in data 13 settembre 2019 questo Tribunale ha invitato tutti i maggiori Istituti di Credito a voler inviare una bozza di convenzione per l'offerta di servizi di conto corrente dedicate alle procedure esecutive, ricevendo la risposta di ben quattro tra i maggiori Istituti di Credito della realtà bresciana⁴.

7. Metodo partecipato, trasparenza e monitoraggio

I temi esposti hanno formato oggetto di ampio confronto tra la Presidenza del Tribunale, il Presidente della IV sezione civile/Esecuzioni immobiliari, i magistrati della IV Sezione civile/Esecuzioni immobiliari e le categorie professionali interessate (avvocati, notai e commercialisti) - con il prezioso contributo della dott.ssa Antonella Cioffi, Dirigente Amministrativa del Tribunale, e della dott.ssa Annalisa Ciciriello, Funzionario Giudiziario della IV Sezione civile responsabile dei servizi connessi alle Esecuzioni immobiliari - attraverso una serie di incontri, l'ultimo dei quali in data 12 settembre 2019.

In particolare, all'esito dell'incontro in data 12 settembre 2019 si è convenuto, alla unanimità, di individuare *"...la data del 2 gennaio 2020 per la generale adozione della modalità di vendita telematica prescelta di "asincrona telematica pura" definita all'art. 2, c. I, lett. h), del D.M. n. 32/2015"*.

I rappresentanti degli Ordini professionali hanno condiviso, altresì, l'esigenza e l'auspicio che *"...per un periodo iniziale di "rodaggio" (quantomeno di un anno) sia necessario contenere la turnazione delle nomine entro il numero di 2 o 3 gestori delle vendite, e prevedere - in ogni caso - monitoraggi con cadenza almeno trimestrale"* (così verbale 12 settembre 2019, cit.).

Per conseguire la massima trasparenza nei rapporti tra organizzazione giudiziaria e cittadini, la Presidente della IV Sezione "Fallimentare, Procedure Concorsuali ed Esecuzioni" disporrà, con la stessa cadenza (trimestrale), la pubblicazione sul sito istituzionale del Tribunale di Brescia del nominativo dei gestori che siano stati prescelti e il numero delle nomine ricevute per ogni gestore, a partire dall'8 gennaio 2020.

Visto il decreto presidenziale n. 42/2018, in data 9 novembre 2018, recante *"riorganizzazione del settore delle esecuzioni immobiliari, mobiliari e presso terzi, a seguito dello scorporo dalla Sezione Impresa della "IV sezione civile fallimentare-procedure concorsuali-esecuzioni"*, esaminato dal Consiglio Giudiziario nella seduta del 28 novembre 2018 nella quale ha espresso unanime parere favorevole, per modo che esso è divenuto esecutivo da tale data (28 novembre 2018), salva la deliberazione del Consiglio Superiore della Magistratura per la relativa variazione tabellare;

⁴ In linea, anche in questo caso, con la risoluzione C.S.M. n. 9359 del 25/05/2018 per la gestione delle vendite telematiche.

Visto, altresì, il decreto presidenziale n. 52/2018, in data 4 dicembre 2018, recante *“formazione dell’elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita dei beni immobili, previsto dall’art. 179-ter disp. att. cod. proc. civ.”*;

Vista la disciplina delle vendite forzate nelle procedure esecutive immobiliari di cui al Decreto Legge 3 maggio 2016, n. 59, recante *“Disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali, nonché a favore degli investitori in banche in liquidazione”*, convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 giugno 2016, n. 119;

Visto il D.M. del 05 dicembre 2017, recante *“Accertamento della piena funzionalità dei servizi del Portale delle vendite pubbliche”*;

Vista la Risoluzione di cui alla delibera di Plenum del Consiglio Superiore della Magistratura in data 23 maggio 2018, in tema di *“Nuova disciplina delle vendite forzate nelle procedure esecutive immobiliari: risoluzione sulla nomina dei gestori delle vendite telematiche e aggiornamento della modulistica”*;

Tanto premesso,

DECRETA

Con decorrenza 2 gennaio 2020 è adottata la modalità di vendita telematica prescelta di *“asincrona telematica pura”* - come definita all’art. 2, c. I, lett. h), del D.M. n. 32/2015 - nelle forme e con le modalità di cui al preambolo.

Spetta - in via esclusiva - al giudice dell’esecuzione *di scegliere il gestore in maniera consapevole e mirata, con riferimento alla modalità di vendita maggiormente adeguata al contesto da amministrare (prezzo, esperienze maturate nel settore delle esecuzioni forzate, qualità dei servizi offerti, assistenza garantita ecc.)*, nei sensi indicati dal Consiglio Superiore della Magistratura con la risoluzione in data 23 maggio 2018 ampiamente riportata nel preambolo.

La Presidente della IV Sezione Civile *“Fallimentare, Procedure Concorsuali ed Esecuzioni”* disporrà, trimestralmente, la pubblicazione sul sito istituzionale del Tribunale di Brescia del nominativo dei gestori che siano stati prescelti e il numero delle nomine ricevute per ogni gestore (in concreto, a partire dal trimestre 08.01/31.03.2020).

DISPONE

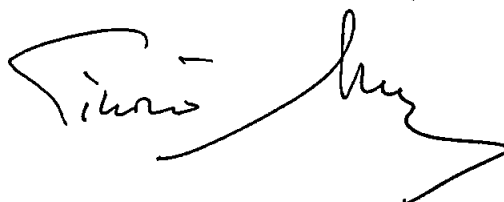
la comunicazione immediata del presente provvedimento, non costituente variazione tabellare:

- ai presidenti ed ai giudici coordinatori di sezione;
- ai giudici, togati e onorari, in servizio in questo Tribunale;
- al Dirigente amministrativo, sede, per le disposizioni di servizio di propria competenza a supporto della giurisdizione;
- ai Presidenti del Consiglio notarile distrettuale, del Consiglio dell’Ordine degli Avvocati, e del Consiglio dell’Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Brescia;
- al Procuratore della Repubblica presso questo Tribunale;

- al Signor Presidente della Corte di Appello – Presidente del Consiglio Giudiziario, sede, anche per il concreto esercizio del potere di vigilanza.

Brescia, 28 ottobre 2019

Il Presidente del Tribunale
Vittorio Masia



Allegati:

- 1) Decreto presidenziale n. 42/2018, in data 9 novembre 2018, recante *“riorganizzazione del settore delle esecuzioni immobiliari, mobiliari e presso terzi, a seguito dello scorporo dalla Sezione Impresa della “IV sezione civile fallimentare-procedure concorsuali-esecuzioni”*;
- 2) Decreto presidenziale n. 52/2018, in data 4 dicembre 2018, recante *“formazione dell’elenco dei professionisti che provvedono alle operazioni di vendita dei beni immobili, previsto dall’art. 179-ter disp. att. cod. proc. civ.”*;
- 3) Verbale dell’incontro in data 12 settembre 2019 con i rappresentanti di tutti gli Ordini professionali;
- 4) Verbale Conferenza Permanente Servizi del 19 giugno 2019;
- 5) Verbale riunione 22 ottobre 2019 con magistrati, togati e onorari, della IV Sezione civile, nonché con Magrif civile, Magistrato collaboratore, Dirigente amministrativo e funzionario amministrativo responsabile cancelleria esecuzioni immobiliari;
- 6) Ordinanza-tipo di vendita.