

**Zucchetti Software Giuridico srl**  
Via Enrico Fermi, 134 • 36100 Vicenza  
Tel. 0444/346.211 • Fax 0444/142.97.43  
e-mail: info@fallco.it  
PEC: zucchetsoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it  
[www.fallco.it](http://www.fallco.it)



**ZUCCHETTI**  
**SOFTWARE GIURIDICO**  
IL SOFTWARE CHE CREA SUCCESSO

Riflessioni sul tema delle

## **VENDITE DI BENI MOBILI ED IMMOBILI CON MODALITA' TELEMATICHE**

e del

## **PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE**

Vicenza, 6 febbraio '17

## 1) PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

---

Nei giorni scorsi il Ministero della Giustizia ha pubblicato le specifiche tecniche che regolano il portale delle vendite pubbliche (ai sensi dell'art. 26 DM 32/2015).

Tale sistema prevede che il professionista delegato, per iniziare una vendita:

- a) acceda al PORTALE VENDITE PUBBLICHE e manualmente inserisca dati ed esegua l'upload di documenti, foto, ecc...
- b) scelga l'operatore di pubblicità internet individuato dal Giudice;
- c) scelga il gestore della vendita, tra i soggetti iscritti nell'apposito registro che verrà istituito ai sensi dell'art. 3 DM 32/2015.

Le specifiche tecniche, almeno per il momento, non prevedono alcun automatismo di trasmissione dati da nessun software gestionale in uso ai professionisti (ad esempio FALLCO) verso il PORTALE DELLE VENDITE.

Le piattaforme d'asta dei gestori delle vendite sono alimentate dal Portale delle Vendite che, mediante web services, trasmette i dati inseriti manualmente dai professionisti in fase di creazione nuova vendita.

- Il soggetto interessato a fare offerta, mediante un apposito link presente sul sito del gestore della vendita, accede ad una sezione particolare del Portale delle Vendite, che consente di compilare e cifrare l'offerta. L'offerta può essere trasmessa in due modalità alternative:
  - tramite apposite caselle PEC "*per le vendite telematiche*";
  - tramite PEC tradizionale dell'offerente ma in questo caso, con i documenti firmati digitalmente.
- All'offerta dovrà essere allegata copia dell'avvenuto versamento della cauzione, nonché tutta l'ulteriore documentazione richiesta e, deve provvedere, ove non esente, al pagamento del bollo telematico.
- Le offerte sono deciptate e spedite al sito del *gestore della vendita* non prima di 180 minuti e non oltre 120 minuti dall'inizio della vendita, e il gestore della vendita le rende visibili al delegato.
- Il gestore della vendita, almeno 30 minuti prima dell'inizio dell'asta, manda all'indirizzo PEC dell'offerente le credenziali per partecipare alla gara competitiva. Inoltre deve essere inviato anche un SMS all'offerente per invitarlo a connettersi alla vendita che sta iniziando.
- Entro 5 giorni dal termine dell'esperimento di vendita il gestore delle vendite deve inviare il resoconto delle operazioni al portale delle vendite ed ogni 31 gennaio un report annuale.

*In sintesi, rileviamo queste peculiarità:*

---

- Lato Ministero: il PORTALE DELLE VENDITE semplifica le operazioni di acquisizione dati (attualmente tanto complesse in siecic/sicid) introducendo il caricamento manuale dei dati. Questa modalità è onerosa per il professionista che apre una nuova vendita, ma tecnologicamente a rischio zero per il PORTALE DELLE VENDITE.

*Il Gestore della Vendita potrà coadiuvare il professionista in quest'attività? Ma chi fa assistenza ai professionisti in fase di apertura nuova vendita e caricamento dati? Il ministero della Giustizia?*

- Lato Ministero: il PORTALE DELLE VENDITE semplifica le operazioni di acquisizione offerta da parte degli offerenti. Anche costoro operano direttamente sul PORTALE DELLE VENDITE, ma poiché un offerente affronta saltuariamente tale argomento, è probabile che costui richiederà assistenza informatica in fase di predisposizione dell'offerta.

*Chi gestisce questo help desk? Il Ministero di Giustizia o dovrà farlo il Gestore della Vendita?*

- Sui Gestori delle Vendite è integralmente scaricato l'onere tecnologico e di supporto nella gestione della gara. Ogni Gestore delle Vendite si deve attrezzare con sistemi informatici all'avanguardia (per gestire carichi rilevanti di accessi multipli) e con centri di help desk per supportare gli offerenti e i Professionisti delegati. In particolare i sistemi d'asta dovranno sopportare un'alta concentrazione di utenti in un lasso limitato di tempo sottoponendo a stress le piattaforme operanti in ambiente web, con l'obbligo di garantire funzionalità per 365 giorni l'anno h. 24.

## 2) IN CONCLUSIONE

---

Ogni Gestore delle Vendite deve evolvere il proprio SOFTWARE di aste telematiche e la propria ORGANIZZAZIONE, introducendo:

- le modalità di asta previste da DM 32/2015 (asta sincrona telematica, asta sincrona mista, asta asincrona);
- le nuove funzioni richieste dalle recentissime specifiche tecniche (ricezione dell'avviso di vendita contenente i dati dell'asta, ricezione delle offerte decriptate, trasmissione credenziali e supporto ai partecipanti la gara, produzione e invio dei report aste, ecc...);
- la gestione dei partecipanti presenti in sala, e/o collegati da remoto, nella tipologia di gara sincrona mista;
- un articolato servizio di help desk a supporto di:
  - professionisti propri clienti (i delegati alla vendita, i curatori, ecc...);
  - offerenti, sia per la fase di compilazione offerta e sia per la fase di partecipazione alla gara telematica.

### 3) ZUCCHETTI E LE VENDITE TELEMATICHE

---

Per rispondere alle nuove esigenze, abbiamo realizzato una nuova organizzazione a ciò esclusivamente dedicata.

Questa nuova realtà consta:

- della piattaforma FALLCO ASTE per la gestione delle vendite;
- di un team dedicato alla gestione delle aste, ai servizi di help desk e alle attività pre e post vendita;
- di un servizio qualificato di supporto al professionista per la gestione dell'asta e di informazione agli interessati all'acquisto.

Poiché la sola attività di “vendita telematica” non è sufficiente a garantire efficacia all'esecuzione, la nuova organizzazione si propone quale coadiutore del professionista per le attività prodromiche e successive alla vendita, che spesso costituiscono una criticità. Tra queste la redazione dell'inventario, la stima e la perizia dei beni, la custodia, le visite ai cespiti, lo sgombero, la consegna o la spedizione degli stessi.



Via Enrico Fermi, 134 – 36100 Vicenza

[www.fallco.it](http://www.fallco.it)

[info@fallco.it](mailto:info@fallco.it)