



Focus on

IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE.

TRASPARENZA ED EFFICIENZA NELLE VENDITE GIUDIZIARIE

Luglio 2017

www.lascalaw.com

www.iusletter.com

Milano | Roma | Torino | Bologna | Firenze | Venezia | Vicenza | Padova | Ancona

redazione@iusletter.com



Premessa

A far data dal 17 luglio 2017 è ufficialmente diventato attivo il “portale delle vendite pubbliche”, piattaforma destinata a divenire un *marketplace* unico nazionale per la vendita dei beni mobili ed immobili oggetto delle procedure concorsuali ed esecutive.

Il portale, introdotto dall’art. 13, comma 1, lett. B., n. 1, del D.l. 27 giugno 2015, n. 83, era stato già presentato ad inizio anno dal Ministro della Giustizia Andrea Orlando e rappresenta uno strumento di assoluta modernizzazione nel panorama della giustizia italiana.

In esso, infatti, come anticipato e si specificherà meglio nel prosieguo, verranno pubblicati tutti gli avvisi di vendita relativi alle procedure esecutive e fallimentari.

La piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche verrà accertata con decreto del Ministro della giustizia ed il portale stesso diverrà operativo a decorrere dalla pubblicazione del decreto nella Gazzetta Ufficiale. La pubblicazione del decreto che accerta la piena funzionalità dei sistemi e delle specifiche tecniche è prevista entro il 30 settembre 2017.

L’innovazione in commento, tuttavia, va esaminata alla luce dell’intera riforma che ha riguardato il sistema delle vendite giudiziarie negli ultimi anni.

1. La centralità del portale delle vendite pubbliche nella riformata disciplina delle vendite giudiziarie

In primo luogo, a seguito delle modifiche apportate dal D.l. 83/2015, oggi il Giudice dell’esecuzione è tenuto obbligatoriamente a delegare le operazioni di vendita dei beni immobili pignorati a professionisti in possesso dei requisiti richiesti dalla legge, salvo le ipotesi in cui ravvisi egli stesso l’esigenza di procedere direttamente alla vendita a tutela degli interessi delle parti coinvolte.

Il D.l. n. 59/2016 ha poi previsto la possibilità di procedere alla vendita con incanto solo quando il Giudice ritenga probabile che la vendita avvenga ad un prezzo superiore della metà rispetto al



valore del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.. Proprio tale vincolo ha fatto pressoché scomparire nella prassi questa modalità di vendita.

Nel disegno del legislatore, particolare rilevanza è stata ovviamente attribuita al **sistema della pubblicità degli avvisi di vendita**.

Il novellato art. 490 c.p.c., infatti, prevede che tutti gli atti esecutivi di cui debba essere data pubblica notizia siano pubblicati sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche". Tale forma di pubblicità, inevitabilmente, andrà a sostituire l'antiquata e obsoleta affissione all'albo dell'ufficio giudiziario competente.

La medesima norma, inoltre, stabilisce che nei soli casi di espropriazione di beni mobili registrati di valore superiore ad euro 25.000 e di beni immobili, l'avviso di vendita, l'ordinanza del giudice e la relazione di stima siano inseriti in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine previsto per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

Il portale delle vendite pubbliche dovrà essere implementato, ai sensi dell'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c., a cura dei professionisti delegati alle operazioni di vendita e degli organi delle procedure concorsuali o, in mancanza, dei creditori muniti di titolo esecutivo.

Quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro 100,00 a carico del creditore procedente. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi. Le entrate derivanti da tale contributo sono destinate a garantire il funzionamento degli uffici giudiziari nonché l'implementazione e lo sviluppo dei sistemi informatizzati.

Inoltre, l'art. 161- *quater* disp. att. c.p.c. riconosce a qualsiasi interessato la possibilità di registrarsi al portale e di chiedere informazioni in merito ad una vendita.

Il portale delle vendite pubbliche invierà quindi all'indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata dell'interessato un avviso contenente le informazioni relative alle vendite di cui è stata effettuata la pubblicità.

In ogni caso, gli obblighi di pubblicità sul portale delle vendite sono in vigore decorsi 30 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161- *quater*



disp. att. c.p.c. e la pubblicazione sul portale dovrà avvenire in conformità a quanto disposto dalle specifiche tecniche adottate dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero della Giustizia

Il nuovo assetto normativo, poi, ha riguardato inevitabilmente anche il **sistema delle vendite con modalità telematiche**.

In particolare, l'art. 161-ter disp. att. c.p.c. prevede che il Ministero della Giustizia stabilisca 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 competitività, trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza e regolarità delle procedure telematiche. Tali regole dovranno essere di volta in volta adeguate all'effettivo utilizzo che verrà fatto del portale delle vendite pubbliche.

Il Ministero della Giustizia, quindi, con decreto n. 32 del 26 febbraio 2015, in attuazione di quanto previsto dalla citata norma, ha disciplinato tre modalità di vendita telematica: 1) la vendita sincrona telematica: esperibile nel caso di vendita con e senza incanto, in cui i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del professionista delegato e di tutti gli offerenti; 2) la vendita sincrona mista: adottabile nel caso di vendita con e senza incanto, in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al giudice o al delegato; 3) la vendita asincrona: modalità utilizzabile per lo svolgimento di vendite mobiliari senza incanto e immobiliari 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 professionista delegato alla vendita e degli offerenti.

Ancora nell'ottica di digitalizzare le vendite giudiziarie, il novellato art. 569 c.p.c. obbliga il Giudice a stabilire che **siano eseguite con modalità telematiche il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra offerenti e, nei casi previsti, l'incanto nonché il versamento del saldo prezzo**.

In particolare, sotto questo profilo, l'art. 173-*quinquies* disp. att. c.p.c. prevede la facoltà per il Giudice di autorizzare che la presentazione dell'offerta d'acquisto, la prestazione della cauzione



nonché il versamento del prezzo 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.

Novità assoluta è poi la previsione secondo cui la prestazione della cauzione è consentita anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione. Sarà comunque compito del Giudice dell'esecuzione individuare la categoria professionale alla quale deve appartenere il soggetto che può rilasciare la predetta fideiussione. La fideiussione stessa è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. E' precisato, inoltre, che l'offerente comunichi, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c..

2.a. Modalità operative di accesso ed utilizzo al portale per i cittadini

Il portale delle vendite pubbliche si compone di un'area pubblica e di un'area riservata.

L'**area pubblica**, accessibile senza la necessità di alcuna iscrizione e/o identificazione, è stata creata fundamentalmente per i possibili offerenti in quanto consente agli stessi di ricercare e visualizzare le inserzioni per ciascun Tribunale, consultare le norme applicabili ed avere aggiornamenti generali sulle vendite giudiziarie.

Il portale prevede la possibilità di iscriversi alla newsletter, servizio che consente di ricevere gli avvisi di vendita di proprio interesse.

Inoltre, per ciascun annuncio di vendita immobiliare, l'interessato potrà richiedere al custode giudiziario tramite il portale di prenotare la visita dell'immobile in vendita. Il servizio di prenotazione è disponibile nella pagina di dettaglio dell'annuncio. La modalità per richiedere la visita prevede la compilazione di un modulo ad hoc nel quale va necessariamente indicato un indirizzo e-mail ed un recapito telefonico.



Il Ministero è tenuto a garantire la sicurezza e riservatezza dei dati inseriti ai sensi del D. lgs 196/2003 e che gli stessi dati non siano trasmessi a soggetti terzi ma utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse al servizio prestato dal Portale.

2.b Modalità operative di accesso ed utilizzo al portale per gli utenti autorizzati

All'**area riservata del portale**, invece, è possibile accedervi soltanto previa identificazione informatica.

I soggetti che possono essere autorizzati all'accesso all'area riservata sono il professionista delegato, il custode, i creditori muniti di titolo esecutivo nonché gli organi delle procedure fallimentari. Hanno diritto di accesso a tale area anche gli operatori di un Ufficio Giudiziario o gli operatori del Ministero di Giustizia.

Al profilo Delegato, si chiarisce nello schema delle specifiche tecniche, sono associate le funzionalità di inserimento e pubblicazione dell'avviso di vendita, quelle relative al servizio di pagamento del contributo di pubblicazione nonché di gestione dell'esito e degli eventi significativi dell'avviso di vendita.

Il professionista delegato, dunque, dovrà provvedere a caricare sul portale delle vendite i dati procedurali rilevanti, aggiornandoli costantemente e schermando i dati sensibili.

In base a quanto chiarito nelle medesime specifiche tecniche, il delegato assumerà qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a evitare di pubblicare immagini che violano la *privacy* di immagini di soggetti minori e, con specifico riguardo alla documentazione caricata, assevera che la stessa sia idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di *privacy*.

Al profilo Custode Giudiziario, invece, sono associate sia la funzionalità di consultazione delle richieste di visita di un immobile oggetto di procedura esecutiva sia la funzionalità di stampa dei dati relativi alla procedura, da fornire su richiesta al Giudice.



3. Conclusioni

Alla luce di tutte le sopraesposte considerazioni, appare evidente che il portale delle vendite pubbliche, così come inserito nell'ambito della più ampia riforma delle vendite giudiziarie, risulti idoneo a garantire il rispetto dei principi di competitività, semplificazione ed efficienza nei meccanismi di vendita.

Si tratta, dunque, di uno strumento innovativo che, laddove funzionante in concreto, assicurerà tempi più rapidi nelle vendite e maggiore trasparenza non solo per gli operatori del settore ma per tutti i cittadini.

Mirko La Cara

Associate

Team Esecuzioni Immobiliari

m.lacara@lascalaw.com

