



Mercoledì 16/05/2018

Esecuzioni Immobiliari - il portale delle vendite pubbliche è pienamente funzionante?

A cura di: *Studio Custodi*

Il Ministro della Giustizia, con decreto del 5/12/2017, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 7 del 10/01/2018, ha accertato "la piena funzionalità dei servizi del Portale delle Vendite Pubbliche" e con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n.16 del 20 gennaio 2018 del Provvedimento del Direttore generale per i sistemi informativi automatizzati di adozione delle specifiche tecniche relative al Portale delle vendite pubbliche ha dato avvio ad una ulteriore riforma epocale nel settore delle esecuzioni immobiliari.

A seguito di tali provvedimenti:

- la pubblicità degli avvisi di vendita degli immobili deve obbligatoriamente essere fatta mediante pubblicazione sul "Portale delle vendite pubbliche" (dal 19/02/2018)
- le vendite immobiliari disposte dall'11/04/2018 devono essere obbligatoriamente effettuate con modalità telematica, salvo diverso provvedimento del Giudice (1);
- la richiesta di visita degli immobili, a partire dal 10/04/2018, deve essere obbligatoriamente formulata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. (2)

Riteniamo - e non siamo i soli - che l'accertamento da parte del Ministero della Giustizia relativo alla piena funzionalità dei servizi del Portale delle Vendite Pubbliche sia stato quantomeno affrettato e che gli strumenti ipotizzati per il buon funzionamento del settore delle vendite immobiliari non siano stati completati e necessitino di implementazione e miglioramento.

Sostiene autorevolmente questa nostra tesi anche il recente documento di ricerca, curato dall'avv. Cristina Bauco e dalla dott.ssa Maria Adele Morelli denominato "Portale delle vendite pubbliche e vendite telematiche: prime indicazioni" e pubblicato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e dalla Fondazione Nazionale dei Commercialisti in data 23 aprile 2018.

Si legge nelle premesse che lo scopo del documento è di fornire indicazioni utili al professionista ausiliario del giudice, in qualità di delegato alla vendita o custode, a seguito delle indicazioni fornite dai Gruppi di lavoro e Commissioni di studio, costituiti in seno al Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nonché dalla Fondazione Nazionale dei Commercialisti, che hanno analizzato le nuove norme a partire dal 2015.

La prima parte del documento ripercorre le tappe che hanno portato all'attuale assetto normativo e fornisce indicazioni ai professionisti delegati in merito alle procedure operative da attuare per adempiere correttamente agli obblighi derivanti dalla carica, con particolare riferimento anche alle nuove norme in tema di pubblicità delle vendite e vendita telematica.

Il P.V.P., nelle intenzioni del Ministero, dovrebbe costituire un sistema integrato con:



- il Siecic;
- il Sicid;
- il software Ministeriale per l'offerta telematica;
- i siti internet abilitati alla pubblicazione degli avvisi di vendita relativi ai beni immobili e beni mobili registrati di valore superiore ad euro 25.000;
- i gestori delle vendite pubbliche, ai sensi del D.M. 32/2015.

La seconda parte del documento (3) pare rivolgersi più direttamente al Ministero della Giustizia.

Vengono infatti evidenziate le numerose attuali criticità relative al portale delle vendite pubbliche e alle vendite telematiche e implicitamente vengono dati stimoli a migliorare la funzionalità del sistema che, evidentemente, è lungi dall'essere perfettamente funzionante.

Lo studio si sofferma quindi "Sulle numerose problematiche applicative relative all'utilizzo del PVP incidenti sul professionista, in qualità di delegato alla vendita e custode" già frutto di lavoro delle apposite Commissioni e Gruppi di lavoro di esperti del CNDCEC, in particolare relative al PVP e alle modalità di vendita telematiche.

Base di partenza per l'elaborazione del documento sono le specifiche tecniche dedicate al Portale delle Vendite Pubbliche, definitivamente aggiornate il 13/11/2017 e pubblicate sui siti istituzionali del PST e del PVP.

Lo studio evidenzia alcune problematiche: (4)

1) le mail trasmesse dal PVP al custode, relative alle prenotazioni di visita, attualmente sono prive dei dati personali relativi ai richiedenti la visita all'immobile.

2) l'informativa privacy ex art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 risulta non chiara (5).

3) non vi è chiarezza sul soggetto legittimato alla pubblicazione sul P.V.P. (6)

4) le specifiche tecniche, al fine della verifica della titolarità del delegato alla gestione degli avvisi di vendita, prevedevano un servizio di cooperazione con i registri interni al Dominio Giustizia (Siecic e Sicid) e con i registri esterni al Dominio Giustizia (Registro Imprese, Registro dei pegni non possessori, altri registri), assicurata dall'inserimento da parte del professionista dei dati identificativi del procedimento. Ancora oggi detta verifica e, quindi, detto collegamento con i registri informatici di Cancelleria non è funzionante e tale carenza di funzionalità è relativa anche al profilo del Custode Giudiziario. (7)

4bis) Il mancato collegamento con i predetti registri fa sì che il sistema consenta l'autenticazione, come soggetto legittimato alla pubblicazione, anche per procedure di competenza di uffici giudiziari rispetto ai quali i professionisti possono non risultare nemmeno iscritti negli elenchi dei delegati alla vendita.



5) le fasi di inserzione in caso di vendita giudiziaria prevedono 6 diversi passi (step), ma il sistema non ha previsto i necessari sistemi di controllo di conformità dei dati relativi ai beni inseriti; (8)

6) è prevista la possibilità di inserire gli allegati dell'inserzione ed in particolare: l'ordinanza, il provvedimento che dispone la vendita, l'avviso di vendita, la perizia e altro. Il sistema obbliga all'inserimento dell'allegato ordinanza, tuttavia consente di proseguire nella creazione dell'inserzione anche senza l'inserimento dell'avviso di vendita che, in base all'art. 490 c.p.c., dovrebbe ritenersi obbligatoria.

6bis) il sistema non verifica la rispondenza dell'allegato caricato.

7) Il sistema non permette la correzione di eventuali errori. Per correggere un errore occorre utilizzare l'evento "avviso di rettifica" aggiungendo e non modificando quanto già pubblicato. Nell'ipotesi in cui, ad esempio, siano pubblicati, per mero errore, dati personali e/o sensibili in base al funzionamento dell'attuale sistema, non potranno più essere rimossi.

7bis) Il campo a disposizione per le modifiche (o meglio rettifiche) ha un numero limitato di caratteri (max 255).

8) Il sistema è privo di sistemi di controllo bloccanti tra i vari step, in caso di errori nella compilazione delle maschere.

8bis) Non è stato previsto un help desk che fornisca immediate soluzioni.

Aspetti particolarmente problematici relativi all'attuale funzionamento del Portale delle Vendite Pubbliche.

1) la pubblicità sul PVP, ai sensi del comma 1 del medesimo art. 490 c.p.c., non è soggetta ex lege al rispetto di uno specifico termine. La legge fissa solo il termine di 45 giorni antecedenti al termine di presentazione delle offerte per effettuare la pubblicità sui siti internet.

2) Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi ed è necessario ripetere l'intera procedura di pubblicazione per ciascun singolo lotto.

3) Quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito. Le specifiche tecniche prevedono le ipotesi di esenzione dal pagamento e di contributo non dovuto, ma non è precisato in quali ipotesi si possano configurare le due fattispecie.

4) Il sistema del PVP, salvo i casi di esenzione, prenotazione a debito e contributo non dovuto, non consente il completamento dell'operazione di inserzione dell'avviso se il delegato non fornisce prova dell'avvenuto pagamento del citato contributo di cui all'art. 161-quater c.p.c.

5) Non è attivato un sistema integrato di pagamento del contributo, con prelievo dal conto corrente intestato alla procedura e verifica delle cause di estinzione della procedura prevista dall'art. 631-bis c.p.c.

6) Le responsabilità relative alla privacy, in base alle specifiche tecniche, ricadono esclusivamente sul professionista delegato, ma ciò non pare conforme alle previsioni di legge e sembra potenzialmente viziato per eccesso di potere. Titolare dei trattamenti di dati personali effettuati in ambito giudiziario è lo stesso Ministero della Giustizia. La situazione non dovrebbe subire modifiche in conseguenza dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016 (c.d.



General Data Protection Regulation - GDPR).

Le criticità relative alla vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche

1) Uno dei principali problemi delle vendite telematiche riguarda l'identificazione degli offerenti e l'accertamento della provenienza dell'offerta.

La cifratura dell'offerta assicura che essa rimanga segreta fino ad un tempo vicino all'apertura della gara. Il meccanismo prevede che la/le offerte, pervenute all'indirizzo di posta certificata del Ministero a ciò dedicato, siano decifrate non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita per essere, poi, trasmesse ai gestori della vendita telematica che, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita inviano all'offerente sia a mezzo posta elettronica che a mezzo sms un invito a connettersi, per la partecipazione alla vendita, comunicandogli le credenziali di accesso a tempo.

2) Il gestore della vendita deve verificare che la cauzione sia stata effettivamente versata, ma il regolamento non stabilisce come il gestore debba effettuare tale verifica, ponendosi detta previsione in apparente contraddizione con quanto previsto all'art. 571 c.p.c. che demanda al giudice o al professionista delegato il controllo sulla congruità della cauzione versata.

Pertanto, dovrebbe ritenersi che il gestore della vendita telematica debba limitarsi ad un controllo di tipo formale sul versamento della cauzione, mentre le ulteriori questioni inerenti alla congruità della cauzione debbano essere rimesse alla valutazione del giudice dell'esecuzione e del referente della procedura.

3) la modalità di vendita telematica sincrona mista non risulta definita nella pratica per la mancanza di informazioni sulla rapidità necessaria di aggiornamento tra le offerte telematiche e quelle analogiche;

4) l'incanto, qualora previsto, dovrebbe svolgersi esclusivamente attraverso le modalità di vendita sincrona telematica o vendita sincrona mista. Inoltre, come è evincibile dalla definizione relativa all'offerta per la vendita telematica, deve ritenersi che tramite il software per la presentazione dell'offerta sia possibile presentare anche la domanda di partecipazione alla vendita telematica all'incanto. In questo modo le specifiche attuano il sistema di presentazione della domanda di partecipazione all'incanto delineato dal combinato disposto dagli artt. 12, 13, 21 e 22 del D.M. 32/2015.

5) Per quanto attiene alla segretezza delle domande (che ovviamente non contengono né il prezzo offerto né il termine per il relativo pagamento) è assicurata dal Gestore l'anonimato dei partecipanti.

6) Ai costi di cui la procedura esecutiva risulta generalmente già gravata andrebbero ad aggiungersi, in caso di vendita con modalità telematica, anche quelli relativi alla remunerazione del gestore della vendita.

Il software per la compilazione e la cifratura dell'offerta

Per quanto attiene alle vendite telematiche, appare evidente che il sistema sopra descritto implica una particolare efficienza del software predisposto dal Ministero per la presentazione delle offerte. Per quanto attiene al corretto espletamento dei compiti del delegato, ma in generale al corretto svolgimento dell'intera procedura, occorrerà garantire un efficiente dialogo tra il software "offerta telematica" del Ministero, i gestori della vendita telematica e il referente della procedura.

L'eventuale malfunzionamento del sistema potrebbe frustrare gli obiettivi di celerità della procedura,



compromettendo la possibilità di presentazione delle offerte e il loro corretto recepimento da parte del giudice o del referente della procedura.

Sul sito del PVP è prevista un'apposita FAQ relativa al software per la presentazione dell'offerta in esame. La risposta fornita è la seguente: "per le vendite che prevedono la presentazione di un'offerta telematica è possibile accedere a un apposito modulo realizzato dal Ministero. In corrispondenza del dettaglio del lotto in vendita, se è prevista la vendita telematica di un lotto per procedura giudiziaria, è visibile un pulsante 'Vai al gestore vendita telematica'. Premendo questo bottone sei indirizzato all'inserzione sul Portale del gestore vendita telematica, nella pagina dell'inserzione, e in questa pagina è presente il link per la compilazione di un'offerta".

Attualmente, peraltro, la possibilità di utilizzare il software in esame non è sempre messa a disposizione degli utenti. Inoltre, nelle inserzioni in cui è presente il pulsante "Vai al gestore vendita telematica" non sempre si ritorna nella pagina relativa all'inserzione sul portale del Gestore della vendita, ma alla pagina di "home" del medesimo Portale del gestore, con la conseguenza che l'utente interessato è costretto a ricercare nuovamente sul portale del gestore l'inserzione relativa all'immobile per il quale intende presentare l'offerta.

Lo studio evidenzia ulteriori problemi relativi all'utilizzo del software per la presentazione dell'offerta, testati nel periodo antecedente all'obbligo di procedere alla vendita telematica, che devono essere risolti dalla software house e riguardano:

- 1) i dati del bene che si intendono acquistare, che compaiono di default al presentatore dell'offerta;
- 2) la mancanza di un meccanismo di controllo in ordine all'inserimento dei dati anagrafici, in relazione al codice fiscale;
- 3) la mancata previsione del versamento del prezzo offerto in un termine successivo alla presentazione dell'offerta;
- 4) Le specifiche tecniche sono destinate esclusivamente a regolamentare la prima fase della vendita telematica, vale a dire quella decorrente dalla presentazione dell'offerta fino all'udienza fissata per procedere alla vendita, in attuazione di quanto previsto dal D.M. 32/2015, mentre nulla è previsto per le fasi relative alla deliberazione dell'offerta e per quelle successive.

Altri problemi evidenziati al Servizio Assistenza Portale Vendite Pubbliche

L'utilizzo del sito ha portato a scoprire altre problematiche, portate all'attenzione del Servizio di Assistenza.

- 1) In sede di pubblicazione dell'avviso si inseriscono tutti i dati ed è possibile schiacciare il pulsante "duplica", ma lo stesso è attivo fintanto che l'annuncio si trova in redazione. Pertanto, se l'annuncio è già stato pubblicato, occorrerà provvedere ad un nuovo inserimento dei dati.
- 2) L'utilizzo del tasto duplica non permette il recupero di tutti i dati, in caso di asta deserta. Viene salvato unicamente il nome del delegato alla vendita e custode giudiziario e il prezzo della prima asta. Non salva la descrizione dell'immobile, i dati catastali e files allegati quali perizia e planimetria.



3) Sul PVP vengono proposti annunci che si riferiscono a procedure che si sono già tenute.

4) Per l'utente interessato alla vendita il portale ha una utilità molto limitata ed è carente nei filtri di ricerca o di avanzamento (9), nella rappresentazione degli immobili in vendita (10) e nelle informazioni che vengono fornite all'utente. Inoltre, rimangono visibili le informazioni relative ai lotti venduti, senza possibilità di fare una ricerca che li escluda.

Si evidenzia in particolare la mancata messa a disposizione del software Ministeriale per l'offerta telematica, che ha portato diversi utenti privati a proporre soluzioni per effettuare le aste telematiche, i cui notevoli oneri dovrebbero essere posti a carico della procedura.

Specialmente in queste prime fasi di avviamento il costo di tale servizio risulta un aggravio inutile, in quanto le aste immobiliari - tenute normalmente con la formula della sincrona mista (ossia la contemporanea presenza di offerenti fisicamente presenti e di offerenti presenti in via telematica) di fatto prosegue con i criteri normali, ossia con soli presenti fisicamente alle aste.

Sulla stessa linea si muove il Consiglio Nazionale del Notariato, con il recente Studio n.19-2018/E "La vendita forzata immobiliare telematica" a cura del dott. Ernesto Fabiani (11), che affronta la tematica della vendita forzata telematica, con riferimento alla sola espropriazione immobiliare e mette in evidenza le criticità dell'attuale disciplina della vendita forzata telematica. Vengono in particolare posti all'attenzione del lettore (per non dire del legislatore), i rischi che possono esistere nei termini di standards di sicurezza informatica non adeguati tanto sotto il profilo dei requisiti richiesti per l'iscrizione dei "gestori della vendita telematica" nell'apposito registro che sotto il profilo della identificazione - in via telematica - dell'offerente.

Viene infine auspicato un nuovo intervento del legislatore volto a valorizzare il Portale delle Vendite pubbliche (non solo per l'effettuazione della pubblicità, dell'offerta e della richiesta di visita dell'immobile ma anche sotto il profilo dello svolgimento delle operazioni di vendita in via telematica.

Al termine di questa disamina ci si chiede allora:

- in base a quali criteri il Ministero ha accertato "la piena funzionalità dei servizi del Portale delle Vendite Pubbliche"?

-per quale motivo il Ministero non ha completato il software, mettendo a disposizione degli interessati la possibilità di fare offerte telematiche?

Note:

1.Art. 569, comma 4, c.p.c. "... 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'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice" ;



2.

Art. 560, comma 5, c.p.c. "Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro."

3.

A partire dal paragrafo 4, a pagina 12, e per le rimanenti parti del documento (che si compone di 25 pagine)

4. Considerando che i dati sono raccolti con la sola finalità di richiedere la visita dell'immobile e non per la presentazione dell'offerta o per la partecipazione alla vendita con incanto, come invece lascia intendere la stessa. Tale circostanza è evidenziata anche nella nota indirizzata al Ministro della Giustizia da parte della Commissione Procedure Esecutive dell'Ordine degli Avvocati di Milano trasmessa in data 22 marzo 2018.

5. "L'inserimento dei dati personali contrassegnati con l'asterisco è obbligatorio; il loro mancato conferimento non consentirà l'inserimento dell'offerta telematica sul Portale e, quindi, la possibilità di usufruire dei relativi servizi".

6. Le specifiche tecniche indurrebbero a ritenere, da un lato, che il PVP è utilizzabile esclusivamente per assolvere l'onere pubblicitario gravante sui soggetti a ciò tenuti in caso di procedure di vendita esclusivamente di natura giudiziaria, e non a trattativa privata, e, dall'altro, che gli adempimenti relativi alla pubblicità non sono ulteriormente delegabili a soggetti terzi.

7. "In forza del mancato collegamento con i registri interni ed esterni al Dominio Giustizia il sistema PVP dopo aver richiesto l'identificazione della procedura lancia il seguente messaggio di alert: "Utente autorizzato. Alla pressione del pulsante 'Conferma' i dati saranno memorizzati. Consapevole della responsabilità per danni che potrebbero derivare da un uso improprio del Portale, dichiaro di essere soggetto autorizzato all'inserimento della pubblicità per la procedura indicata e che tutti i dati inseriti sono accuratamente verificati e controllati. Desidero continuare con l'inserimento?".

8.

Esempio di mancato controllo tra di dati dello step 2 e 3: "si consente di inserire, tra le informazioni relative ai beni costituenti il lotto, immobili aventi ubicazione in stati, regioni e città, completamente diversi rispetto a quelli inseriti per definire l'ubicazione del lotto nello step precedente.

9. non funziona ad esempio la scelta di pagine superiori a 10.

10. Le immagini dei beni sono solo teoriche, ossia tutte uguali e non rappresentano il bene in vendita.

11.

Approvato dal Gruppo di studio sulle Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 09/04/2018, Approvato dal CNN il 19-20/04/2018 e reso disponibile sul sito il 28.04.2018.

Se vuoi condividere i tuoi articoli, le sentenze, le istruzioni o gli strumenti adottati nel tuo tribunale in tema di esecuzioni immobiliari scrivi a esecuzioni@ateneoweb.com

Tra i diversi moduli che abbiamo realizzato relativi al software sulle Esecuzioni Immobiliari ti segnaliamo il Rapporto riepilogativo delle attività svolte dal Professionista delegato alla vendita, che permette di compilare, on-line ed in modo guidato, il rapporto riepilogativo delle attività svolte dal Professionista delegato alla vendita (rapporto iniziale, rapporti semestrali, rapporto finale), come stabilito dal comma 9 sexies art. 16-bis D.L. 18/10/2012, n. 179 (convertito dalla legge 17/12/2012, n. 221).

Dott. Franco Confalonieri, Dott.ssa Francesca Oltolini, Dott. Davide Valla

Fonte: <https://www.studiomeli.it>