



Martedì 30/01/2018

## **Esecuzioni Immobiliari: urgono chiarimenti e proroghe**

A cura di: *Studio Custodi*

I termini previsti per l'avvio del Portale delle Vendite Pubbliche non sono realistici.

Nel mese di gennaio 2018 due provvedimenti pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale hanno dato l'avvio a tre importanti novità nel settore delle esecuzioni immobiliari, che possono diventare rivoluzionarie:

- Il D.M. 5.12.2017, pubblicato sulla G.U. n. 7 del 10.01.2018, ha accertato la piena funzionalità dei servizi del Portale delle Vendite Pubbliche, con le seguenti due rilevanti conseguenze:

- è stata avviata l'attuazione della modifica dell'art. 569, comma 4, c.p.c. (1) in tema di gara tra gli offerenti (cosiddetta "asta telematica"). Le vendite forzate con tale modalità saranno obbligatorie, salvo diverso provvedimento del Giudice, per le vendite forzate di beni immobili disposte dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione del decreto sulla G.U. e pertanto a partire dal 10 aprile 2018;

- a partire dalla stessa data, ossia dal 10 aprile 2018 è stata avviata anche l'attuazione della modifica all'articolo 560 c.p.c. (comma 5) che prevede l'obbligatorietà della richiesta di visita degli immobili che deve essere formulata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche . (2)

- in data 20 gennaio 2018 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.16 il Provvedimento del Direttore generale per i sistemi informativi automatizzati di adozione delle specifiche tecniche relative al Portale delle vendite pubbliche, con la conseguenza che a partire dal trentesimo giorno successivo alla pubblicazione e pertanto dal 19 febbraio 2018, per effetto della modifica dell'art. 490 c.p.c., la pubblicità degli avvisi di vendita degli immobili non deve più essere data mediante affissione nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo, ma deve essere effettuata mediante pubblicazione sul "Portale delle vendite pubbliche" all'interno di un'area del sito del Ministero della giustizia. Lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, e' altresì inserito in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. Il Giudice può pertanto stabilire pubblicità aggiuntiva rispetto a quella del portale. (3)

Ma vediamo con maggiore dettaglio le novità che stanno entrando in vigore, partendo dalla più imminente.

1. dal 19 febbraio 2018 la pubblicità degli avvisi di vendita degli immobili dovrà obbligatoriamente essere fatta mediante pubblicazione sul "Portale delle vendite pubbliche"

Il portale delle vendite pubbliche (indirizzo internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)) è stato istituito dall'art.13, comma 1,



lett.b, n.1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132. In esso sono pubblicati tutti gli avvisi di vendita relativi alle procedure esecutive e concorsuali nonché agli altri procedimenti per i quali la pubblicazione è prevista dalla legge. I dati contenuti nel portale sono caricati a cura dei creditori, dei delegati alle vendite, degli organi delle procedure concorsuali e degli altri soggetti a ciò abilitati. In ogni avviso è indicato il soggetto a cui rivolgersi per ottenere informazioni sui contenuti pubblicati.

L'Articolo 161 Quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c. stabilisce le "Modalità di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche" e prevede: "La pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche è effettuata a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita o del commissionario o, in mancanza, del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo. "

Sul sito del Ministero della giustizia, all'indirizzo [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26.wp) è possibile scaricare i manuali che indicano come effettuare:

- l'inserimento e la gestione degli Avvisi di Vendita
- la richiesta di visita dell'immobile
- la presentazione dell'Offerta Telematica

nonché le modalità per procedere al pagamento telematico.

Per effettuare la pubblicità dell'avviso di vendita, il soggetto incaricato (delegato alla vendita o commissionario) deve accedere all'area riservata del Portale delle vendite pubbliche, identificarsi mediante autenticazione e quindi provvedere alla pubblicazione mediante inserimento dei dati della nuova procedura, dei singoli lotti in vendita (con descrizione, dati catastali, ...) e deve quindi allegare tutti i documenti rivelanti (ordinanza e avviso di vendita, perizia, foto, ...).

La pubblicazione non può essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione, pari attualmente ad euro 100,00 per ogni lotto in vendita e sarà pertanto obbligatorio allegare la ricevuta di pagamento.

Esiste un diretto collegamento con altri due soggetti che possono essere indicati:

- il sito che si occupa della pubblicità
- il sito che gestisce la vendita telematica

ed il manuale, nello STEP 5, spiega come fare a scegliere tali soggetti.

E' importante sottolineare che l'errata o mancata indicazione dei dati richiesti dal sistema (ivi compreso l'inserimento degli allegati richiesti) comporta l'impossibilità di completare la pubblicazione.

Ad esempio, se l'utente, nello step "Lotto" - dati vendita, ha selezionato Modalità vendita "SINCRONA TELEMATICA", "ASINCRONA TELEMATICA", oppure "SINCRONA MISTA", deve avere selezionato un Gestore Vendita nello step "Siti Pubblicità/Gestore vendita".

Per tutte le aste per le quali non è già stata richiesta l'affissione e per tutte le aste che vengono rifissate sarà pertanto obbligatoria la pubblicità sul Portale del Ministero della Giustizia.



Le conseguenze della omessa pubblicità sul portale delle vendite pubbliche sono molto pesanti (4) e comportano naturalmente l'impossibilità di procedere alla vendita. Il difetto di attuazione della pubblicità, o un suo vizio, determina la nullità, (da far valere con l'opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 del c.p.c.) dell'atto esecutivo, al quale la pubblicità si riferisce. La mancata effettuazione nei termini della pubblicità sul P.V.P. è causa di estinzione del processo esecutivo.

2. dal 10 aprile 2018 sarà obbligatoria l'asta telematica.

I professionisti delegati alla vendita dovranno dotarsi di uno strumento efficiente, predisposto da un soggetto privato (il sito che gestisce la vendita telematica) e tranne il caso di asta asincrona telematica, dovranno disporre di una adeguata connessione internet che permetta loro di svolgere le aste, secondo quanto stabilito dalla delega, sulla base di una delle tre diverse modalità alternative:

- **SINCRONA TELEMATICA**: è possibile effettuare rilanci 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

- **ASINCRONA TELEMATICA**: 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

- **SINCRONA MISTA**: i rilanci possono essere effettuati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al giudice o al delegato.

Le società di gestione delle vendite telematiche stanno approntando gli strumenti e offrono i propri servizi ai delegati, ponendo a loro carico i relativi oneri.

Anche per gli utenti sono previste apposite modalità operative e il Ministero ha approntato uno specifico manuale, che permetta loro di partecipare all'asta.

Allo stato attuale però, in considerazione delle ridotte conoscenze informatiche (e a volte anche linguistiche) dell'utenza vi è la netta sensazione che il passaggio ad una modalità differente rispetto a quella attuale, se non adeguatamente supportato dagli operatori, specialmente in queste prime fasi, può risultare un ostacolo alla vendita, portando di fatto ad una riduzione dei soggetti che partecipano. La modalità che pare pertanto più opportuna, specie nella fase di avvio (e sperimentazione) è la sincrona mista.

3. dal 10 aprile 2018 sarà obbligatoria la richiesta di visita degli immobili formulata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Gli utenti dovranno pertanto obbligatoriamente, tramite una connessione internet, accedere al Portale delle Vendite Pubbliche e chiedere al Custode, attraverso quell'unico strumento, di poter visionare l'immobile.

Anche per la richiesta di visita il Ministero ha predisposto un apposito manuale, ma è naturale che, in questa prima fase, i Custodi dovranno fornire pazientemente ai richiedenti ogni necessaria assistenza.

È obbligo del custode consentire l'esame dei beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta.



## IN CONCLUSIONE.

In questi ultimi anni gli interventi del legislatore in tema di esecuzioni immobiliari sono stati parecchi e importanti ed il settore ha tratto molto beneficio da tali riforme.

Attualmente, specialmente nei tribunali di maggiori dimensioni, per beni per i quali è possibile presentare offerte ad un prezzo inferiore a quello di mercato si è registrato un notevole interesse anche da parte dei privati cittadini e, come può agevolmente constatare chiunque (le aste sono pubbliche), spesso le aste sono molto frequentate e la gara che si sviluppa tra i concorrenti porta ad un aumento considerevole del prezzo di aggiudicazione, che si avvicina, se addirittura non supera, il prezzo del normale mercato. Queste ulteriori novità, che stanno entrando in vigore a brevissimo, sono molto importanti ed hanno un impatto notevole in un comparto molto delicato.

Come operatori del settore possiamo affermare che gli attori non sono pronti e pertanto:

- è URGENTE ed INDISPENSABILE che i Giudici delle Esecuzioni impartiscano istruzioni ai Professionisti Delegati, modificando le ordinanze di vendita e le deleghe e indicando in modo chiaro come intendano che gli stessi debbano operare;

- è auspicabile che venga stabilita a breve una proroga nei termini di entrata in vigore che permetta il completamento delle strutture operative e informatiche, l'adeguamento delle istruzioni ai custodi e delle deleghe ai professionisti incaricati alla vendita, la sottoscrizione dei contratti con le strutture private che gestiscono le aste (ed una adeguata formazione sull'utilizzo) ed una puntuale informazione al pubblico degli offerenti.

Il treno è in partenza, ma i vagoni rischiano di rimanere vuoti!

Per scaricare il manuale per l'inserimento degli avvisi di vendita [clicca qui](#)

Per scaricare le istruzioni per il pagamento dell'importo fisso [clicca qui](#)

Per scaricare il manuale per la richiesta di visita [clicca qui](#)

Per scaricare il manuale per l'offerta telematica [clicca qui](#)

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) Art. 490, comma 3, c.p.c. "Anche su istanza del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo il giudice può disporre inoltre che l'avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale. Sono equiparati ai quotidiani, i giornali di informazione locale, multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operatori della



comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata. Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore."

(4)Art. 631 bisc.p.c. "Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'articolo 630, secondo e terzo comma."

Ti segnaliamo il nostro Software Gestionale Esecuzioni Immobiliari on-line, utile per la gestione organizzata ed automatizzata on line degli incarichi affidati dai Giudici delle Esecuzioni del Tribunale ai professionisti ausiliari della procedura. Il software è IN PROMOZIONE fino al 18 febbraio!

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

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