



TRIBUNALE DI CREMONA
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

A tutti i professionisti delegati alle vendite

Oggetto: CIRCOLARE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE E SULLE VENDITE TELEMATICHE

Il giudice coordinatore delle procedure esecutive,
sentiti i giudici onorari di pace che svolgono le funzioni di giudice dell'esecuzione;
comunica quanto segue:

a) **PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE**

1. Riferimenti normativi

L'art. 490 c.p.c., così come modificato dal decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla l. 6 agosto 2015, n. 132, al **primo comma** prevede che:

“Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un’area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche”.”.

La pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (p.v.p.) va a sostituire solo l'affissione all'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo, rimanendo ferma ogni altra forma di pubblicità disposta nelle direttive di delega, che deve continuare ad essere eseguita secondo quanto già previsto, ma solo dopo l'esecuzione della pubblicità sul citato p.v.p., che costituisce un passaggio prodromico ed obbligato.



2. Entrata in vigore ed ambito di applicazione

In base a quanto disposto dall'art. 23, comma 2, del cit. d. l. 27 giugno 2015, n. 83, le norme relative agli obblighi di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche e quelle ad esse connesse si applicano non prima che siano decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'articolo 161-*quater* delle disp. att. c.p.c..

Le citate specifiche tecniche sono state pubblicate in Gazzetta Ufficiale il 20 gennaio 2018, per cui, come noto, a partire **dal 20 febbraio 2018** è diventata obbligatoria la pubblicità delle vendite immobiliari sul portale delle vendite pubbliche per tutti i beni, indipendentemente dall'epoca in cui è stata autorizzata o delegata l'attività di vendita ed anche quando trattasi di tentativi ulteriori, nonché nelle divisioni endoesecutive (il portale delle vendite pubbliche è consultabile alle seguenti pagine web: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

La previsione **riguarda tutte le vendite disposte dal giudice o dal professionista delegato**, quindi trova applicazione per tutti gli avvisi di vendita che devono essere pubblicati dal 20 febbraio 2018 in poi.

L'omessa pubblicazione per causa imputabile al creditore procedente o intervenuto munito di titolo esecutivo comporta la sanzione della estinzione del processo esecutivo *ex art. 631 bis c.p.c.*.

3. Soggetto legittimato alla pubblicazione

Dalla lettura congiunta delle citate specifiche tecniche (che al par. 1.5.1 "*Identificazione utente esterno al Dominio Giustizia*" così dispongono: "*L'identificazione informatica per i soggetti esterni al Dominio Giustizia avviene sul Portale delle vendite Pubbliche mediante carta nazionale dei servizi (CNS) associata alla digitazione del PIN da parte dell'utente (cosiddetta identificazione forte).*")

Il sistema Portale preleva dalla CNS le informazioni identificative del soggetto e ne traccia le attività su un file di log.

Il soggetto che intende autenticarsi al Portale seleziona anche il profilo utente con cui si autentica, in modo da essere indirizzato al relativo menu delle funzionalità definite nel Portale.

Sono previsti due profili per gli utenti esterni al Dominio Giustizia:

- *Delegato;*
- *Custode Giudiziario.*

Il delegato è riconosciuto nel Portale in qualità di soggetto legittimato alla vendita forzata di beni, nelle procedure di competenza di un Tribunale e nei procedimenti che non prevedono l'apertura di un fascicolo. Questo implica che, poiché sul Portale sono pubblicati gli avvisi di tutte le vendite gestite o non gestite dai Tribunali italiani, il ruolo del delegato è ricoperto da soggetti incaricati dal Giudice, quando la procedura lo prevede, oppure da professionisti che seguono le operazioni di vendita in autonomia e in entrambi gli scenari, unico soggetto che iscrive e pubblica gli avvisi sul Portale (art.14 co.1 l. c DL).

Al profilo Delegato sono associate le funzionalità di inserimento e pubblicazione dell'avviso di vendita, il servizio di pagamento del contributo di pubblicazione e le funzionalità di gestione dell'esito e degli eventi significativi dell'avviso di vendita. ...") e dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c., in base al quale "la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche è effettuata a cura del professionista delegato", si ritiene opportuno che l'attività di data entry sul p.v.p. possa essere effettuata anche dalla società di servizi che esegue la pubblicità sui siti specializzati, ex art. 490, comma 2, c.p.c., previo specifico incarico ed autorizzazione da parte del g.e..

Questo risponde ad esigenze sia di efficienza, consentendo ai delegati di usufruire di tale servizio per le numerose vendite già disposte, sia di maggiore chiarezza e trasparenza nei confronti dei fruitori finali, garantendo l'omogeneità di dati pubblicati sul p.v.p. e sui siti specializzati.

A tal fine, con la presente circolare, **si incarica e si autorizza la società ASTAlegale.net** ad effettuare la pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale delle vendite pubbliche, specificando che, poiché la pubblicazione rimane comunque a cura del delegato, quest'ultimo ne è responsabile, anche per eventuali violazioni della legge sulla privacy.

Tale incarico ha efficacia nelle procedure esecutive per le quali è stata già emessa ordinanza di delega ai professionisti, previa pubblicazione della presente circolare presso l'albo e la pagina web del tribunale di Cremona.

Nelle procedure ancora da delegare, vi sarà una specifica previsione nelle nuove ordinanze di delega.

Inoltre, poiché al profilo Delegato è associato anche il servizio di **pagamento del contributo di pubblicazione**, ex art. 18 *bis*, d.p.r. n. 115/2002, preso atto del listino prezzi pubblicato dalla medesima società sul proprio sito internet (servizio gratuito), **si incarica ASTAlegale.net** di provvedervi nel seguente modo: la società di servizi fornirà al delegato un preventivo di spesa, comprensivo del suddetto contributo che dovrà essere pagato dal delegato attingendo dal fondo spese. Solo a seguito del pagamento, la società provvederà ad effettuare la pubblicazione sul p.v.p. ed i conseguenti adempimenti ex art. 490, comma 2, c.p.c..

Pertanto, il contributo di pubblicazione dovrà essere prelevato dal professionista delegato attingendo al fondo spese che, con le linee guida adottate nel 2015, è stato portato ad € 5.000,00. Qualora questo risulti non capiente, il delegato dovrà fare tempestiva richiesta di integrazione direttamente al creditore fondiario (od a quello che, comunque, goda di posizione di preferenziale soddisfazione in sede di distribuzione) od al creditore procedente, assegnando un termine congruo per il versamento. In ipotesi di mancata ottemperanza, il professionista delegato dovrà trasmettere tempestivamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione per l'emissione dei provvedimenti opportuni.

b) VENDITE TELEMATICHE

1. Riferimenti normativi

In forza dell'**art. 569, comma 4, c.p.c.**, così come modificato con d. l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito dalla l. 30 giugno 2016, n. 119, il giudice dell'esecuzione *“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'art. 161 ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice”*.

Ai sensi dell'**art. 161 ter disp. att. c.p.c.**: *“Il Ministro della giustizia stabilisce con proprio decreto 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.*

Le disposizioni sulle vendite telematiche saranno operative a decorrere dal 90° giorno dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto ministeriale sulla piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche.”

Il disposto di cui al citato art. 161 ter disp att. c.p.c. è stato attuato con l'adozione del **d. m. n. 32 del 26 febbraio 2015**, il cui **articolo 26** rimanda ad ulteriori **specifiche tecniche adottate dalla DGSIA** per la sua definitiva attuazione che, a loro volta, sono state pubblicate sul portale dei servizi telematici il 28 giugno 2017 e pubblicate in G.U. il 20.01.2018.

2. Entrata in vigore ed ambito di applicazione

Ai sensi dell'art. 4 del cit. d. l. 59/2016, l'art. 569 co. 4 c.p.c. riguarda **le vendite disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato** dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del decreto ministeriale che accerta la piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche.

Il decreto ministeriale sulla piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 10 gennaio 2018.

Quindi, la vendita telematica sarà obbligatoria per le procedure esecutive delegate dal 10 aprile 2018.

Quanto, invece, alle procedure esecutive in cui le vendite sono state già delegate, premesso che:

- la nuova disciplina, poiché riguarda le vendite disposte non solo dal giudice dell'esecuzione, ma anche dal professionista delegato, trova applicazione anche nelle procedure esecutive già delegate, con riferimento agli avvisi di vendita pubblicati dai delegati dopo il 10 aprile 2018;
- questo tribunale, con le linee guida del novembre 2015, ha adottato la formula della delega a tempo indeterminato;
- spetta al g.e. scegliere le modalità di vendita e definire il modo in cui la vendita e le fasi preliminari devono svolgersi;
- è necessario procedere ad un richiamo calendarizzato delle singole procedure da parte dei gg. ee. assegnatari, affinché questi possano valutare il *modus procedendi* da adottare, a seconda delle specificità della singola procedura;

si precisa che:

- per l'esperimento di vendita già in corso (per cui l'asta è già fissata), non si applica l'obbligatorietà della vendita telematica;
- per i successivi esperimenti di vendita, la modifica circa le modalità di vendita dovrà avvenire solo ad opera del g.e., il quale provvederà a richiamare ogni singola procedura esecutiva, secondo una calendarizzazione internamente decisa da questo ufficio. Pertanto, i delegati dovranno attendere tale verifica da parte del g.e..

3. Scelta del gestore della vendita telematica

Vista la circolare del Ministero della Giustizia – Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi, del 13.10.2017, in tema di *“Convenzioni con ‘soggetti diversi’ da quelli di cui all’art. 1, comma 787, della legge 28 dicembre 2015, n. 218”*;

visto il d. m. del 26.02.2015, n. 32;

rilevato che, allo stato, non è possibile la designazione, da parte del tribunale, di un gestore unico delle vendite, stante l'assenza di tempistiche e di risorse idonee all'esperimento di una gara pubblica;

rilevato che gli artt. 9 ss. del cit. d. m. 32/2015 prevedono una serie di obblighi e di divieti per il gestore della vendita telematica, che deve essere iscritto presso il registro dei gestori della vendita telematica tenuto dal Dipartimento per gli affari di giustizia del Ministero della giustizia e deve aver pubblicato sul

proprio sito web il manuale operativo dei servizi, in cui vengono descritti le modalità di esecuzione dei servizi, nonché i prezzi praticati con indicazione di eventuali differenziazioni per distretto o circondario; rilevato che i gestori della vendita telematica hanno pubblicato offerte tra loro eterogenee;

considerato che spetta ai singoli professionisti delegati provvedere agli adempimenti necessari alla vendita e, quindi, interfacciarsi con i gestori delle vendite, anche in considerazione delle specificità delle singole procedure;

si affida ai professionisti delegati alla vendita la scelta del gestore della vendita telematica, la cui preferenza deve necessariamente ricadere tra quei soggetti in possesso di tutti i requisiti richiesti dal cit. d. m. 32/2015, iscritti nel registro e che abbiano pubblicato quanto richiesto.

Spetta sempre al g.e. il potere di controllo e verifica circa la correttezza della procedura seguita dal professionista delegato.

Manda alle cancellerie per l'inserimento corretto dei professionisti secondo le indicazioni fornite nonché per la comunicazione ai professionisti delle varie procedure ed agli Ordini professionali di avvocati, dottori commercialisti e notai.

Cremona, 12.04.2018

Il giudice coordinatore delle procedure esecutive

dott.ssa Stefania Grasselli

Depositato in Segreteria

oggi **12 APR. 2018**

Il Cancelliere

