

m-dg 09006402208		
TRIBUNALE DI SASSARI		
N.	54/18	19.2.2018
UCR	CC	RUD
Funzione	Macroattività	Attività
Fascicolo	Sottofascicolo	

## TRIBUNALE DI SASSARI

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

#### Circolare n. 1 del 2018 – in materia di Portale delle Vendite Pubbliche e Vendite Telematiche

Come noto, coi d.l. 83/2015, convertito con legge 132/2015, e d.l. 59/2016, convertito con legge 119/2016, sono state introdotte importanti novità in materia di procedure esecutive immobiliari, la cui entrata in vigore, per talune, è stata subordinata all'adozione di atti normativi di rango secondario.

Il riferimento è, in particolare, alle seguenti disposizioni:

- Art. 490, comma 1, c.p.c.: “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”;
- Art. 631 bis c.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'art. 630, secondo e terzo comma. La disposizione di cui al presente articolo non si applica quanto la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'art. 161 quater delle disposizioni per l'attuazione del presente codice”;
- Art. 161 ter disp. att. c.p.c.: “1. 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. 2. Con successivi decreti le regole tecnico-operative di cui al primo comma sono adeguate all'evoluzione scientifica e tecnologica. Se occorre, le medesime regole tecnico-operative sono integrate al fine di assicurare un agevole collegamento tra il portale delle vendite pubbliche e i portali dei gestori delle vendite telematiche”;
- Art. 161 quater disp. att. c.p.c.: “1. 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 ed in conformità alle specifiche tecniche, che possono determinare anche i dati e i documenti da inserire. Le specifiche tecniche sono stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e sono rese disponibili mediante pubblicazione nel portale delle vendite pubbliche. Quando la pubblicità riguarda beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non può essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione, previsto dall'articolo 18-bis del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115. 2. Il portale delle vendite pubbliche deve inviare all'indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata, ad ogni interessato che ne ha fatto richiesta e si è registrato mediante un'apposita procedura disciplinata dalle specifiche tecniche di cui al primo comma, un avviso contenente le informazioni relative alle vendite di

cui è stata effettuata la pubblicità. 3. Il portale delle vendite pubbliche provvede all'archiviazione e alla gestione dei dati relativi alle vendite in esso pubblicate. 4. Il mancato funzionamento dei sistemi informatici è attestato dal responsabile dei sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia”;

- Art. 569, comma IV, c.p.c.: “Con la stessa ordinanza [di vendita], il giudice stabilisce, se 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 fra 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”;
- Art. 18 bis, D.P.R. 115 del 2002: “1. Per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di ciascun atto esecutivo per il quale la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili o mobili registrati, è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro 100 a carico del creditore procedente. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi. Il pagamento deve essere effettuato con le modalità previste dall'articolo 4, comma 9, del decreto-legge 11 dicembre 2009, n. 193, convertito con modificazioni dalla legge 22 febbraio 2010, n. 24, e imputazione ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato. Quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito, a norma e per gli effetti delle disposizioni del presente decreto. Per la pubblicazione relativa a beni diversi da quelli di cui al primo periodo del presente comma, il contributo per la pubblicazione non è dovuto. 2. Con decreto dirigenziale del Ministero della Giustizia, concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, l'importo del contributo per la pubblicazione è adeguato ogni tre anni in relazione alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. 3. Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1, affluite all'apposito capitolo di cui al medesimo comma, sono riassegnate allo stato di previsione della spesa del Ministero della Giustizia, per il funzionamento degli uffici giudiziari nonché per l'implementazione e lo sviluppo dei sistemi informatizzati. 4. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio”.

Le disposizioni citate introducono, quindi, da un lato, una nuova forma di pubblicità obbligatoria che va a sostituirsi alla pubblicazione per tre giorni nell'albo del tribunale, e, dall'altro, un nuovo mezzo, quello telematico, per lo svolgimento della vendita (senza incanto o, nei casi in cui è disposta, con incanto), a carattere obbligatorio.

Ai sensi dell'art. 14, comma VI, d.l. 83/2015, le disposizioni in materia di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.), acquistano efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche inerenti il suo funzionamento; pubblicazione subordinata, a sua volta, alla pubblicazione in G.U., ai sensi dell'art. 4, comma III bis, d.l. 59/2016, di decreto ministeriale che attesti la piena funzionalità del Portale.

Con riferimento alle vendite telematiche, invece, l'art. 4, comma V, d.l. 59/2016 ha previsto l'efficacia dell'art. 569, comma IV, c.p.c., come novellato, decorsi novanta giorni dalla pubblicazione in gazzetta ufficiale del decreto di cui all'art. 4, comma III bis, di cui sopra, e del decreto attesti la piena funzionalità del P.V.P..

Orbene, il 10.1.2018, nella G.U. serie generale n. 7, è stato pubblicato il D.M. del 5.12.2017, che accerta la piena funzionalità del P.V.P. e il 20.1.2018 sono state pubblicate nella G.U. le relative specifiche tecniche, peraltro già adottate con decreto del 28.6.2017 del Direttore D.G.S.I.A. e pubblicate sul sito del Ministero della Giustizia, sia con riferimento al Portale che con riferimento alle vendite telematiche.

Si rende quindi necessario impartire istruzioni in merito alle rilevanti novità di cui sopra, invitando i professionisti delegati a rispettarle scrupolosamente ed a segnalare eventuali criticità che la concreta applicazione dovesse far emergere.

### **Data di efficacia delle disposizioni in materia di Vendite Telematiche e Portale delle Vendite Pubbliche**

Il disposto normativo, al riguardo, non reca alcuna criticità, posto che ricollega l'efficacia dell'art. 569, comma IV, c.p.c., come novellato dal d.l. 59/2016, alla pubblicazione in gazzetta ufficiale del decreto ministeriale di piena funzionalità del P.V.P.: a decorrere dal 10.4.2018, saranno obbligatorie, salva diversa, specifica disposizione del giudice dell'esecuzione, le modalità telematiche per le vendite nelle esecuzioni immobiliari.

Altrettanto, non sussistono criticità in relazione alla decorrenza dell'obbligatorietà della pubblicità sul P.V.P.: a decorrere dal 19.2.2018: a far data dal 19.2.2018 sarà obbligatoria la pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche, sostitutiva della pubblicazione sull'albo del tribunale.

### **Procedure a cui si applica la disciplina in materia di P.V.P. e Vendite Telematiche**

Con specifico riferimento alla pubblicità sul P.V.P. l'art. 23, comma II, d.l. 83/2015, prevede l'applicazione dell'art. 490 c.p.c., come novellato, a decorrere dal trentesimo giorno dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle citate specifiche tecniche.

La pubblicità sul Portale sarà dunque obbligatoria sia per le procedure incardinate successivamente al 19.2.2018, che per quelle in cui sia disposta la vendita (dal giudice o dal professionista delegato) successivamente a tale data.

Il legislatore, invece, non indica espressamente la disciplina applicabile alle procedure per le quali la vendita sia disposta in data antecedente al 19.2.2018 e la pubblicità effettuata successivamente.

Si ritiene, pertanto, al riguardo, operante il principio *tempus regit actum* e che, in altri termini, per gli avvisi di vendita adottati fino al 19.2.2018 rimanga in vigore l'obbligo della pubblicità mediante pubblicazione sull'albo del tribunale, con esclusione della pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche.

Per quanto riguarda, invece, le vendite telematiche si rileva che, ai sensi dell'art. 4, comma V, d.l. 59/2016 *“La disposizione di cui al comma I, lettera e), si applica alle vendite forzate di beni immobili disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto di cui al comma 3-bis”.*

Stante il tenore letterale della norma testé citata deve ritenersi che la nuova disciplina in materia di vendite telematiche si applichi a tutte le procedure esecutive che saranno incardinate successivamente al 10.4.2018, nonché a quelle, ad oggi già incardinate, in cui deve essere ancora adottata ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c.

Per quanto riguarda le procedure per le quali è stata già emessa ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c., con delega ex art. 591 bis c.p.c. le disposizioni in parola non trovano applicazione relativamente ai tentativi di vendita già banditi con avvisi fino al 9.4.2018, compreso.

Per tutte le vendite bandite con avvisi a partire dal 10.4.2018, compreso, si applicano le disposizioni in materia di obbligatorietà della vendita telematica.

Ciò, peraltro, senza che vi sia necessità di provvedimento specifico del giudice della procedura in quanto l'efficacia della disciplina discende direttamente dalla legge e non necessita dell'intermediazione di provvedimento giurisdizionale specifico in ogni procedura (cfr. Cass. n. 24.2.2015 n. 3607).

#### **Portale Vendite Pubbliche**

A sensi dell'art. 161 quater, comma I, c.p.c. *“La pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche è effettuata a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita o del commissionario, in mancanza, del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo in conformità alle specifiche tecniche, che possono determinare anche i dati e i documenti da inserire”.*

Al riguardo, le specifiche tecniche prevedono (pag. 13) che *“L'unico soggetto legittimato a pubblicare gli avvisi di vendita è quello che ha ricevuto il relativo incarico nell'ambito del procedimento giudiziario ovvero per effetto della procedura nell'ambito della quale egli assume il ruolo di soggetto legittimato. Non è, quindi, possibile delegare le attività di pubblicazione a soggetti diversi da quelli effettivamente a ciò legittimati per provvedimento del giudice o per forza di legge. Al profilo di soggetto legittimato alla pubblicazione sono pertanto 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”.*

I professionisti delegati, pertanto, dovranno provvedere **personalmente** ad effettuare la pubblicazione presso il P.V.P., nel rispetto delle specifiche tecniche già adottate dal Ministero della Giustizia il 28.6.2017, **eventualmente avvalendosi di collaboratori, ma sempre sotto la loro piena responsabilità e senza poter gravare dei relativi eventuali costi la procedura esecutiva.** Non si ritiene, allo stato e stante il tenore delle citate disposizioni, di poter adottare alcun provvedimento autorizzativo volto a legittimare deleghe a soggetti diversi dal professionista delegato per effettuare la pubblicità sul portale.

Per ciò che riguarda gli oneri economici si richiama il già citato disposto dell'art. 18 bis, D.P.R. n. 115 del 2002 a tenore del quale *“Per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di ciascun atto esecutivo per il quale la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili o mobili registrati, è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro 100 a carico del creditore procedente. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo*

*la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi. Il pagamento deve essere effettuato con le modalità previste dall'articolo 4, comma 9, del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito con modificazioni dalla legge 22 febbraio 2010, n. 24, con imputazione ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato. Quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito, a norma e per gli effetti delle disposizioni del presente decreto”.*

Il professionista delegato alla vendita, pertanto, dovrà:

- a) Considerato il costo di 100,00 euro per ciascun lotto per ogni pubblicità, maggiorato di cinque euro in relazione agli oneri per il versamento, determinare il fabbisogno per la pubblicazione di cinque avvisi di vendita (es.: un avviso di vendita con quattro lotti, genera costi di pubblicità pari a circa 420,00 euro, da moltiplicare per 5 tentativi, per un totale di 2.100,00 euro);
- b) Verificare se il fondo spese è sufficiente per la pubblicità obbligatoria procedendo in difetto a richiedere al creditore procedente e agli intervenuti muniti di titolo esecutivo l'integrazione del fondo nella misura richiesta per gli adempimenti pubblicitari segnalando al giudice dell'esecuzione se il fondo non sia stato integrato decorsi 15 giorni dalla richiesta.

L'inserimento dei dati relativi alla vendita dovrà essere eseguito in conformità alle specifiche tecniche.

Al riguardo, si richiama quanto previsto a pag. 21 delle stesse: *“Il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell'art. 154, comma 1, lett. C) del Codice, come da Prescrizione del Garante della privacy - 07 febbraio 2008 [G.U. n.47 del 25/02/2008]. Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l'identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all'interno della procedura. Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate”.*

I professionisti delegati alla vendita, al fine di rendere conforme la documentazione da pubblicare alla disciplina di cui a pag. 21 specifiche tecniche, potranno, a loro discrezionalità, valersi della collaborazione di altri soggetti, purché senza gravare di costi la procedura.

### **Vendite Telematiche**

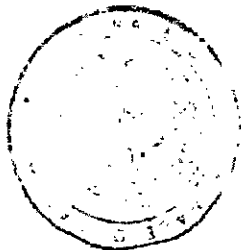
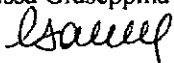
Con riferimento alle vendite telematiche, le modalità della vendita telematica (sincrona, sincrona mista, o asincrona) e tutte le ulteriori disposizioni che verranno ritenute necessarie, saranno indicate con separata circolare.

Si dispone che a cura della Cancelleria la presente circolare venga trasmessa al Presidente del Tribunale, all'Ordine degli avvocati, dei commercialisti, al Consiglio Notarile e che venga pubblicata in evidenza nel sito del Tribunale.

Sassari, 15 febbraio 2018

I Giudici dell'Esecuzione

dott.ssa Giuseppina Sanna



dott. Francesco De Giorgi

