Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

OSSERVAZIONI
Ministero della Giustizia
DGSIA

PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE
Schema delle modalità operative per la pubblicazione dei dati delle vendite beni mobili e immobili
(specifiche tecniche *ex* art. 161-*quater* disp. att. c.p.c.)

Vendita beni mobili e immobili con modalità telematiche
Schema delle specifiche tecniche ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015

Luglio 2017

A cura del Gruppo di Lavoro per la Riforma Esecuzioni – Area Funzioni Giudiziarie

CONSIGLIERI DELEGATI
Valeria Giancola
Giuseppe Tedesco

COMPONENTI
Giovanni Caravetta
Lorenza Danzo
Elisabetta Lay
Valentina Luise
Francesca Mazzola
Massimiliano Pulcini
Francesca Sagliocco
Alessandro Torcini

RICERCATORI
Cristina Bauco
Maria Adele Morelli

Indice

1. Il portale delle Vendite Pubbliche 4
2. La procedura esecutiva 6
Parte I *9*
Portale delle Vendite Pubbliche - Schema delle modalità operative per la pubblicazione dei dati delle vendite beni mobili e immobili 9
1. Lo schema di specifiche tecniche attuativo dell'art. 161-quater disp. att. c.p.c. 9
2. Pubblicazione dell'avviso di vendita sul PDV e nuovi adempimenti gravanti sul professionista delegato .11
2.1. Responsabilità gravanti sul soggetto legittimato alla vendita 13
2.2. Problemi relativi al pagamento del contributo di pubblicazione previsto dall'art. 18-bis del DPR 115/2002 (spese di giustizia) richiamato dall'art. 161-quater disp. att. c.p.c.. 14
Parte II *16*
Schema delle specifiche tecniche per la vendita dei beni mobili ed immobili con modalità telematiche 16
1. Breve descrizione dello schema di specifiche tecniche e principali criticità delle vendite telematiche 16
Parte III *19*
Sperimentazione Beta test Portale delle Vendite 19
Osservazioni 19
Conclusioni 23

1. Il portale delle Vendite Pubbliche

Le riforme che hanno investito il processo esecutivo, prima con il D.L. 27 giugno 2015, n. 83, recante "*Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*", convertito con modificazioni nella L. 6 agosto 2015, n. 132, e successivamente con il D.L. 3 maggio 2016, n. 59, convertito con modificazioni nella L. 30 giugno 2016 n. 119, hanno profondamente modificato la disciplina relativa alle vendite esecutive. In particolare, per i quanto attiene ai profili d'interesse delle presenti osservazioni, le norme citate hanno ridisegnato il sistema delle vendite mobiliari e immobiliari orientandole verso la definitiva obbligatorietà delle vendite telematiche, dalla pubblicità, alla presentazione delle offerte fino all'espletamento della gara.

L'art. 490 c.p.c., che, al comma 1, disciplina il regime della pubblicità degli avvisi, a seguito delle modifiche apportate dalla L. n. 132/2015, 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* stabilendo, al comma 3, solo come facoltativa e non più obbligatoria la pubblicazione delle comunicazioni relative alle vendite esecutive a mezzo della carta stampata.

Con tale nuova disciplina si stabilisce, per tutti gli atti esecutivi, un'unica forma di pubblicità obbligatoria costituita dalla pubblicazione sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*" (nel prosieguo anche 'PDV') che, in particolare, sostituirà l'affissione all'albo dell'ufficio giudiziario competente, adempimento formale e sostanzialmente inutile, al fine di un'efficace ed efficiente gestione delle vendite pubbliche.

Il secondo comma dell'art. 490 c.p.c., inoltre, nei soli casi di espropriazione di beni mobili registrati di valore superiore a 25.000 euro e di beni immobili, prevede un'ulteriore forma di pubblicità obbligatoria consistente nella pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima in appositi Siti internet, individuati ai sensi del D.M. 31 ottobre 2006, almeno quarantacinque giorni prima del termine previsto per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

La pubblicazione sul PDV dovrà essere eseguita *in conformità* a quanto disposto dalle specifiche tecniche che il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia avrebbe dovuto adottare entro il 31 dicembre 2016. Ad oggi, la Direzione Generale per i Sistemi Informativi Automatizzati (DGSIA) ha predisposto uno schema delle modalità operative per la pubblicazione dei dati delle vendite dei beni mobili ed immobili che è stato trasmesso, per eventuali osservazioni, agli Uffici Giudiziarie e agli Ordini professionali.

Per quanto sopra detto con riferimento ai beni mobili registrati, di valore superiore ad euro 25.000, e ai beni immobili risulta evidente che il professionista delegato dovrà procedere ad effettuare una duplice pubblicità, le cui modalità operative sono contenute nello schema diffuso dalla Direzione generale per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia in data 24 gennaio 2017.

In qualsiasi caso, il PDV sarà operativo e la pubblicità su detto Portale diventerà obbligatoria, a seguito dell'entrata in vigore del primo comma dell'art. 490 c.p.c., decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale di un decreto del Ministro della giustizia, da adottare entro il 30/06/2017, secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 3 bis del D.L. 59/2016, come modificato dalla l. 119/2016. Siffatta norma, appunto, stabilisce che *con decreto del Ministro della Giustizia, da adottare entro il 30 giugno 2017, è accertata la piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche previsto dall'art. 161-quater delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie di cui al regio decreto 18 dicembre 1941 n. 1368. Il portale è operativo a decorrere dalla pubblicazione del decreto nella Gazzetta Ufficiale.*

L'art. 161-*quater* disp. att. c.p.c., introdotto dall'art. 14, c.1, lett. *c)*, D.L. 83/2015 convertito nella L. 132/2015, prevede che la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche è effettuata, di regola, a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita o del commissionario ovvero del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo. E' opportuno, inoltre, sottolineare che, a seguito delle modifiche apportate dal D.L. 83/2015, convertito con modificazioni dalla L. 132/2015, e considerati i rinvii all'art. 490 c.p.c. effettuati negli artt. 107, 163-*bis* e 182 della legge fallimentare (R.D. 16 marzo 1942, n.267), l'onere relativo alla pubblicazione sul PDV grava anche in capo al curatore fallimentare, al commissario giudiziale e al liquidatore nel concordato preventivo con cessione di beni.

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, di cui all'articolo 18-*bis* del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

Le entrate derivanti da tale contributo, in base a quanto previsto dal medesimo art. 18-*bis* D.P.R. 115/2002, affluiscono in un apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato al fine del sostenimento delle spese sostenute dal Ministero della Giustizia, per il funzionamento degli uffici giudiziari nonché per l'implementazione e lo sviluppo dei sistemi informatizzati.

L'art. 161- *quater* disp. att. c.p.c. prevede ancora che ogni interessato può fare richiesta e registrarsi mediante un'apposita procedura disciplinata dalle citate specifiche tecniche. Il portale delle vendite pubbliche invierà all'indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata degli interessati un avviso contenente le informazioni relative alle vendite di cui è stata effettuata la pubblicità. Il portale delle vendite

pubbliche provvederà all'archiviazione e alla gestione dei dati relativi alle vendite in esso pubblicizzate, compresi i dati identificativi dei soggetti coinvolti.

2. La procedura esecutiva

Per quanto attiene, alla procedura di vendita, a seguito delle modifiche apportate dal D.L. n. 83/2015 all'art. 591-*bis* c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione è tenuto a delegare le operazioni di vendita, relativamente ai beni immobili pignorati, a professionisti specificamente individuati dalla legge, ad eccezione del caso in cui, sentiti i creditori, ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti. Si introduce, in sostanza, la delega obbligatoria delle operazioni di vendita, salvo eccezioni.

Con la riforma intervenuta con il D.L. n. 59/2016 è stato ulteriormente modificato l'art. 569 c.p.c..

Le modifiche hanno comportato, in primo luogo, che il giudice provveda alla vendita con incanto (ai sensi dell'art. 503, co. 2, c.p.c.) solo quando 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.. Tale modalità di vendita è rimasta pressoché inutilizzata nella prassi, proprio a causa della difficoltà di poter concretamente prevedere che la vendita avvenga al prezzo previsto dal codice.

In secondo luogo, salvo che non sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, il nuovo art. 569 c.p.c. obbliga il giudice a stabilire che siano effettuati con modalità telematiche:

- il versamento della cauzione;
- la presentazione delle offerte;
- lo svolgimento della gara tra gli offerenti;
- l'incanto, ove disposto;
- il pagamento del prezzo.

Il nuovo art. 569 c.p.c. sarà applicabile alle vendite forzate di beni immobili disposte successivamente al decorso di almeno novanta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto del Ministero della Giustizia che accerterà la piena funzionalità del PDV e che dovrebbe essere emanato entro il 30 giugno 2017.

Prima dell'emanazione del suddetto decreto deve ritenersi, quindi, che il giudice abbia comunque la facoltà di gestire le vendite con modalità telematica nel caso di esecuzioni immobiliari, essendo, invece, obbligatorio lo svolgimento della vendita con modalità telematica per le sole vendite mobiliari a norma dell'art. 530, c. 6, c.p.c.

L'art. 569 c.p.c., per quanto attiene alle vendite telematiche, rinvia alla normativa regolamentare di cui all'art. 161-*ter* disp. att. c.p.c. rubricato "*Vendite con modalità telematiche*".

Tale norma precisa che il Ministero della Giustizia è tenuto a stabilire 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. La disposizione prevede, inoltre, che le regole tecniche operative debbano essere integrate al fine di assicurare il collegamento con il Portale delle vendite pubbliche.

L'attuazione di quanto previsto dall'art. 161-*ter* c.p.c. è avvenuta tramite l'emanazione del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 che ha disciplinato tre modalità di vendita telematica:

1. **la vendita sincrona telematica**: esperibile sia nel caso di vendita con incanto che per lo svolgimento della gara tra gli offerenti senza incanto, in cui 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;

2. **la vendita sincrona mista**: utilizzabile per le vendite con incanto e per le gare tra gli offerenti nelle vendite senza incanto in cui i rilanci possono essere effettuati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al giudice o al delegato;

3. **la vendita asincrona**: utilizzabile per lo svolgimento di vendite senza incanto mobiliari o per lo svolgimento delle gare tra gli offerenti nelle procedure di vendita immobiliari sempre 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.

Per quanto attiene alla disciplina dell'offerta di acquisto, il novellato art. 173-*quinquies* disp. att. c.p.c., come modificato dal D.L. 83/2015, convertito in L. 132/2015, prevede che *il giudice con l'ordinanza di vendita di cui all'art. 569, co. 3 c.p.c. può disporre che la presentazione dell'offerta d'acquisto e la prestazione della cauzione* (ai sensi degli artt. 571, 579, 580 e 584 c.p.c.) *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. È utile evidenziare già in questa sede che la norma, seppur nel lodevole intento di agevolare l'accesso alle vendite telematiche, presenta ad oggi, ridotta applicazione nella parte in cui prevede l'utilizzo delle carte di credito e di debito. Infatti, fatta eccezione per la partecipazione ad vendite di beni mobili, oppure di beni immobili di esiguo valore, sarà difficile per un normale cittadino ottenere liberatorie da parte degli istituti di credito per l'accettazione sulla

propria carta di credito dell'autorizzazione al pagamento di importi pari a decine di migliaia di euro. Naturalmente, potrebbe essere auspicabile che le Autorità preposte intervengano anche con riferimento al sistema creditizio in modo da individuare apposite metodologie e/o specifici strumenti per l'effettivo utilizzo delle suddette carte di credito e/o carte prepagate per importi adeguati alle aste immobiliari.

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. Il giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza di vendita, individua la categoria professionale alla quale deve appartenere il soggetto che può rilasciare la fideiussione a norma del periodo precedente. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, è stabilito che l'offerente comunichi, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c..

Il medesimo D.M. 32/2015, all'art. 26, ha previsto che le specifiche tecniche relative alle vendite telematiche ivi disciplinate sono stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, sentito limitatamente ai profili inerenti alla protezione dei dati personali, il Garante per la protezione dei dati personali.

Il D.M. 32/2015 è entrato in vigore in data 08/04/2015, tuttavia l'applicazione delle disposizioni ivi previste veniva posticipata al decorso di 12 mesi dalla sua entrata in vigore.

Il differimento era finalizzato a consentire al responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, sentito il Garante per la protezione dei dati personali, l'adozione delle predette specifiche tecniche atte a consentire il funzionamento dell'intero impianto delle vendite telematiche, dalla creazione di un indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero fino alla creazione dell'intera architettura del sistema di criptazione delle offerte, di decriptazione delle stesse per l'invio ai gestori delle vendite.

Tuttavia, decorso il citato termine per l'applicazione delle disposizioni del D.M. 32/2015, non sono state emanate le specifiche tecniche né è stato istituito il registro dei "gestori della vendita telematica" che svolge un ruolo essenziale per il funzionamento dell'intero sistema delle vendite telematiche.

Tutto quanto innanzi esposto impedisce, oggi, al sistema regolamentato dal D.M. 32/2015 di operare.

Parte I - Portale delle Vendite Pubbliche - Schema delle modalità operative per la pubblicazione dei dati delle vendite beni mobili e immobili

1. Lo schema di specifiche tecniche attuativo dell'art. 161-quater disp. att. c.p.c.

Il portale delle vendite pubbliche, da quanto è possibile evincere dallo schema delle specifiche tecniche, 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 DM 32/2015.

In sintesi, il portale si compone:

- ✓ di un'area pubblica
- ✓ di un'area privata.

All'area pubblica del Portale si accede senza la necessità di alcuna credenziale, di sistemi di identificazione o di requisiti di legittimazione.

Si tratta in sostanza di un'area dedicata ai possibili offerenti (utenti comuni) e che consente la ricerca e la visualizzazione delle inserzioni, la consultazione della normativa, la visualizzazione dei Tribunali e dei rispettivi annunci, la lettura delle notizie. In questa area del Portale il cittadino può inoltre iscriversi a un servizio per la ricezione degli avvisi di vendita di suo interesse tramite la funzionalità "*Iscrizione Newsletter*" e in relazione a ciascun annuncio di vendita immobiliare, chiedere al custode giudiziario della procedura di prenotare la visita dell'immobile in vendita.

In particolare, il punto "*1.4.2 Richiesta di prenotazione di visita immobiliare*" dello schema delle specifiche tecniche prevede che: "*Il soggetto interessato all'acquisto di un immobile posto in vendita per espropriazione immobiliare, può chiedere al custode giudiziario la prenotazione di una visita.*

Il servizio di prenotazione è disponibile nella pagina di dettaglio dell'inserzione, nella sezione relativa ai beni. La modalità per richiedere la visita prevede l'invio di un'email all'indirizzo di posta elettronica indicato dal custode giudiziario.

Il soggetto interessato compila i campi presenti nella maschera e invia la richiesta.

Il Portale invia un'email al custode giudiziario riportante i dati della richiesta di visita e memorizza le informazioni nel proprio sistema.

Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza ai sensi del D. lgs 196/2003 e che gli stessi dati non saranno pertanto trasmessi a soggetti terzi ma utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse al servizio prestato dal Portale".

Per quanto attiene **all'area riservata del Portale**, è possibile accedervi soltanto previa identificazione informatica. In seguito all'accesso, gli utenti autorizzati potranno entrare nell'area di back-office del Portale e utilizzare le funzionalità e i servizi disponibili in base al profilo assegnato.

In particolare, i soggetti che possono essere autorizzati all'accesso all'area riservata vanno distinti in:

- *utenti esterni al Dominio Giustizia*: ovverosia i soggetti legittimati alla pubblicazione (delegato e custode, creditore pignorante o intervenuto, curatori fallimentari, commissario giudiziale e i liquidatori nei concordati preventivi);
- *utenti interni al Dominio Giustizia:* ovverosia gli operatori di un Ufficio Giudiziario o gli operatori del Ministero di Giustizia.

Soffermandoci sugli utenti esterni al Dominio Giustizia, le specifiche tecniche prevedono un duplice sistema di autenticazione.

L'identificazione informatica dell'utente prevista "*a regime*" dovrebbe avvenire mediante carta nazionale dei servizi (CNS) associata alla digitazione del PIN da parte dell'utente (cosiddetta identificazione forte).

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:

- Soggetti legittimati alla pubblicazione;
- custode.

Occorre precisare che nello schema di specifiche tecniche si indica come soggetto legittimato alle vendite il professionista delegato dal giudice ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. e qualsiasi altro professionista che esegue la vendita in autonomia e non necessariamente su delega dell'autorità giudiziaria. In ogni caso si tratta del soggetto che iscrive e pubblica gli avvisi sul Portale (di qui la corretta qualificazione come soggetto legittimato alla pubblicazione).

Nella fase di beta test del Portale sono previsti, infatti, più correttamente, due profili per gli utenti esterni al Dominio Giustizia: soggetto legittimato alla pubblicazione e custode.

Al profilo Delegato, si chiarisce nello schema delle specifiche tecniche, sono associate le funzionalità:

a) **di inserimento e pubblicazione dell'avviso di vendita;**
b) **relative al servizio di pagamento del contributo di pubblicazione;**
c) **di gestione dell'esito e degli eventi significativi dell'avviso di vendita.**

Nella fase di beta test compare il seguente menù:

- ricerca inserzioni;
- nuova inserzione;
- gestione Esiti/Eventi;
- statistica ricercabilità annuncio;
- statistica corrispondenza dati avviso.

Una volta effettuato l'accesso, la verifica della titolarità del delegato alla gestione degli avvisi di vendita dovrebbe avvenire, secondo quanto chiarito nello schema delle specifiche tecniche, mediante 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.

Infatti, il soggetto legittimato alla pubblicazione, all'atto dell'inserimento di un avviso di vendita, deve obbligatoriamente digitare i dati identificativi della procedura, per le vendite giudiziarie, oppure i dati identificativi del procedimento, se si tratta di vendita non gestita da un Tribunale. Solo dopo la verifica autorizzatoria effettuata dal sistema Portale, il delegato potrà accedere alle pagine web di inserimento dei dati della vendita forzata.

Di fatto, come di seguito si dirà, nella fase beta test del PDV, detta verifica e quindi detto collegamento con i registri informatici di Cancelleria non è funzionante. Il Portale mette a disposizione del custode giudiziario la funzionalità di consultazione delle richieste di visita ricevute (nella versione in beta test sotto il menù "Prenotazione Visita Immobile").

Al profilo *Custode Giudiziario* sono associate sia la funzionalità di consultazione delle richieste di visita di un immobile, oggetto di una vendita forzata, nell'ambito di procedure di esecuzione immobiliare, sia la funzionalità di stampa dei dati relativi alla procedura, da fornire su richiesta al Giudice.

Anche in questo caso, la verifica della titolarità del custode giudiziario alla consultazione delle richieste di visita dovrebbe avvenire mediante un servizio di cooperazione con il Registro SIECIC, per la verifica di autorizzazione.

Il custode giudiziario, all'atto della richiesta di consultazione delle visite, deve obbligatoriamente digitare i dati identificativi della procedura e dell'esperimento di vendita dell'immobile. Solo dopo la verifica di autorizzazione il custode giudiziario potrà accedere alle pagine web di consultazione e stampa dei dati.

Si ribadisce che, nella fase beta test del PDV, detta verifica e quindi detto collegamento con i registri informatici di Cancelleria non è funzionante.

Il PDV, nella *ratio* dell'impianto normativo e regolamentare, dovrebbe rappresentare un punto di riferimento unico per la ricerca e il monitoraggio dei dati pubblicati sui diversi siti al fine di consentire il monitoraggio e l'accesso alle informazioni di tutte le vendite forzate in corso.

2. Pubblicazione dell'avviso di vendita sul PDV e nuovi adempimenti gravanti sul professionista delegato

Il soggetto delegato alla vendita dal modulo di Back office del Portale inserisce l'avviso di vendita di un lotto da pubblicare sul Portale e da trasmettere ai siti internet e al gestore delle vendite telematiche, nell'ipotesi in cui sia prevista la modalità di vendita telematica, atteso che il PDV prevede anche un ipotesi di vendita *presso il venditore.*

Allo stato non è stato precisato se per le eventuali problematiche che dovessero sorgere in occasione della vendita (prima e durante l'asta) o al verificarsi di casi particolari (si pensi all'aggiudicazione con riserva) si possa disporre di un help desk – con garanzia di funzionamento e risposta tempestivi - e in caso affermativo da chi sia gestito.

Si ritiene, dall'analisi dello schema di specifiche tecniche e dalla sperimentazione condotta sul PDV in versione beta test, che nessun help desk sarà previsto per fornire supporto agli operatori.

Pertanto, la pubblicazione dell'avviso di vendita sul PDV comporterà nuovi adempimenti a carico del professionista delegato e in particolare:

- caricamento dati;
- scannerizzazione di documenti;
- schermatura dei dati sensibili.

Si tratta di una serie di adempimenti che richiedono particolare attenzione, sia con riferimento alla fase iniziale di mero inserimento dell'avviso sia con riferimento alla fase di aggiornamento al verificarsi di eventi significativi per la procedura.

Inoltre, alle ulteriori attività di cui risulta gravato il delegato alla vendita non corrispondono ulteriori compensi. In base alla lettura combinata della disciplina codicistica e dello schema di regolamento inerente le specifiche tecniche oggetto del presente documento, si evince chiaramente, come già sottolineato da questo Consiglio Nazionale in sede di conversione del D.L. 59/2016, che il professionista delegato risulta gravato da molteplici ed ulteriori adempimenti e da responsabilità che possono apparire esorbitanti rispetto alle specifiche funzioni demandategli dalla legge, anche rispetto ai **compensi fissati con DM n. 227 del 15 ottobre 2015.**

La pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche, relativa a beni immobili e beni mobili registrati, di valore superiore ad euro 25.000, non è soggetta *ex lege* al rispetto di uno specifico termine. Come detto, la legge fissa quale termine per effettuare la pubblicità sui siti internet quello di quarantacinque giorni antecedenti al termine di presentazione delle offerte (490, co. 2, c.p.c.) o dell'incanto. Le modalità operative indicate nello schema di specifiche tecniche ministeriali stabiliscono che il soggetto legittimato alla vendita, quando accede al PDV per la pubblicazione, è tenuto ad inserire uno o più siti internet individuati dal giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490, co.2, c.p.c.. Con il corollario che la pubblicità sul PDV dovrà effettuarsi prima del quarantacinquesimo giorno fissato ai sensi dell'art. 490, co. 2, c.p.c., considerato che, da quanto si evince dallo schema di specifiche tecniche diffuse dal Ministero, solo attraverso la procedura relativa alla pubblicità sul Portale sembrerebbe possibile soddisfare la necessità di pubblicità sui siti internet. Conseguentemente è ragionevole supporre che anche la pubblicità sul PDV debba avvenire nei tempi sopra indicati

2.1. Responsabilità gravanti sul soggetto legittimato alla vendita

Come anticipato le specifiche tecniche prevedono espressamente a carico del delegato una serie di adempimenti relativi a:

- caricamento dati;
- scannerizzazione di documenti;
- schermatura dei dati sensibili.

Sul soggetto legittimato alla pubblicazione grava quindi la responsabilità relativa sia alla corrispondenza dei dati inseriti con l'ordinanza di vendita sia al rispetto della normativa in materia di trattamento dei dati personali.

Con riguardo alla fase attinente all'inserzione dell'avviso di vendita sul PDV, le specifiche tecniche indicano al punto 1.8 "INSERIMENTO DI UN AVVISO DI VENDITA SUL PORTALE –DATI E DOCUMENTI", le informazioni relative alla procedura, ai soggetti coinvolti dalla procedura, alla descrizione del lotto, all'individuazione dei beni e agli allegati (ad esempio l'ordinanza di vendita) che il delegato dovrà avere cura di inserire attraverso la procedura per la pubblicazione dell'avviso. Rispetto a tali informazioni il delegato, in base a quanto riportato dalle medesime specifiche tecniche : "*assume qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a evitare di pubblicare* ***immagini*** *che violano la privacy o di immagini di soggetti minori*" e con specifico riguardo agli allegati si specifica inoltre che: "*Il delegato* ***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 privacy – 07 febbraio 2008 [G.U. n. 47 del 25/02/2008]*** *. Il delegato 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 delegato la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate*". Risulta evidente che ricadranno esclusivamente sul delegato tutti gli adempimenti relativi agli atti e ai contenuti da pubblicare, ai fini del rispetto della privacy dell'esecutato e dei soggetti terzi, che nel sistema attuale vengono invece svolti dai delegati attraverso il supporto dei Siti Internet abilitati alla pubblicità.

Più precisamente, secondo le specifiche tecniche la responsabilità relativa alla pubblicazione di immagini e materiali, in dispregio alla normativa privacy, ricadrà unicamente sul delegato.

In altre parole, stando alle specifiche tecniche, il delegato dovrà certificare che la documentazione allegata è conforme alla normativa vigente in materia di privacy e idonea ad essere pubblicata.

A tal riguardo, si osserva che il regime della responsabilità descritto dalle specifiche tecniche non appare conforme alle previsioni di legge e le indicazioni relative alla responsabilità del professionista delegato sembrano potenzialmente viziate per eccesso di potere. Il 161- *quater* disp. att. c.p.c. ,infatti, prevede che il delegato è tenuto a curare che la pubblicità sul PDV sia effettuata in conformità alle indicazioni contenute nelle

specifiche tecniche, in relazione ai dati e documenti da inserire, e non sotto la sua esclusiva responsabilità mentre l'art. 46 del Codice privacy individua lo stesso Ministero della Giustizia quale titolare dei trattamenti di dati personali in ambito giudiziario.

Al più, una lettura sistematica della normativa e delle indicazioni ministeriali potrebbe condurre ad ritenere esistente un regime imperniato sulla responsabilità solidale del delegato e degli uffici del Ministero preposti alla gestione del PDV, come, peraltro, già illustrato dal Garante con provvedimento del 7 febbraio 2008 (Gazz. Uff. n. 47 del 25 febbraio 2008).

Infine, è opportuno specificare che le specifiche tecniche non prevedono una procedura di modifica dei dati eventualmente pubblicati nell'ipotesi in cui per mero errore vengano inseriti contenuti vietati, sul punto si tornerà nella parte III dedicata alla sperimentazione del Portale nella versione beta.

In sintesi il delegato sarebbe responsabili in proprio delle attività riconducibili al caricamento di dati ed allegati relativi ai beni.

2.2. Problemi relativi al pagamento del contributo di pubblicazione previsto dall'art. 18-bis del DPR 115/2002 (spese di giustizia) richiamato dall'art. 161-quater disp. att. c.p.c..

Per la pubblicazione sul PDV di ciascun atto esecutivo di cui la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili o beni 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.

Quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito.

La spesa per inserzione, per singolo lotto, pari ad euro 100 non appare congrua, tenuto conto che:

- l'inserimento è a cura del professionista;
- non è commisurata al valore del lotto.

Inoltre, non è chiaro se il contributo per la pubblicazione previsto dal predetto art. 18-*bis* del D.P.R. 115/2002 partecipi della stessa natura giuridica del contributo unificato disciplinato dal medesimo D.P.R.. In tal senso deporrebbe la collocazione della norma, inclusa nel titolo I, della parte II del D.P.R.115/2002, rubricato "*Contributo unificato nel processo civile, amministrativo e tributario*" e la formulazione letterale della stessa che genericamente si riferisce al contributo per la pubblicazione.

Accogliendo detta qualificazione le ipotesi di esenzione dal pagamento del contributo per la pubblicazione dovrebbero coincidere con quelle previste dall'art. 10 del medesimo D.P.R. in relazione al contributo unificato.

Infatti il Portale nella versione beta prevede le ipotesi di esenzione dal pagamento e di contributo non dovuto, ma non è precisato in quali ipotesi si possano configurare le due fattispecie.

Nello specifico, il Portale prevede i casi di:

1) esenzione;

2) prenotazione a debito;

3) contributo non dovuto.

Il sistema del PDV, 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..

Il sistema consentirà il pagamento attraverso un servizio integrato al medesimo Portale ovvero attraverso il caricamento degli estremi e della ricevuta del pagamento effettuato in modo autonomo. Tale operazione presuppone, ovviamente, l'assegnazione di un fondo spese al delegato presso il conto corrente intestato alla procedura e il relativo tempestivo versamento da parte dei creditori procedenti, nonché il provvedimento di autorizzazione del giudice delegato alla liquidazione di tale importo. Con la conseguenza che, nell'ipotesi in cui il fondo non sia ancora capiente per ottemperare al pagamento del contributo nei termini sopra indicati, o quando il provvedimento autorizzatorio del giudice non sia ancora stato emesso, il delegato onde evitare di incorrere in responsabilità, dovrà provvedervi a sue spese.

Nella prassi è noto, infatti, che il delegato adempie agli obblighi di pubblicità richiedendo l'inserzione ai siti internet di pubblicità, a ciò abilitati, procedendo al pagamento del corrispettivo solo nel momento in cui il fondo sia effettivamente istituito e sia capiente ovvero provvedendo ad anticipare a proprie spese la somma richiesta.

Parte II - Schema delle specifiche tecniche per la vendita dei beni mobili ed immobili con modalità telematiche

1. Breve descrizione dello schema di specifiche tecniche e principali criticità delle vendite telematiche

Il Decreto ministeriale n. 32 del 26/02/2015 detta le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche ed è stato adottato in attuazione dell'art. 161-*ter* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

L'articolo 26 del Decreto attribuisce al responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia il compito di stabilire le specifiche tecniche attuative delle disposizioni del medesimo D.M..

Queste ultime prevedono l'affidamento del servizio di vendita ai **Gestori della vendita telematica**.

I Gestori della vendita telematica – che dovranno essere in possesso di una serie di requisiti puntualmente disciplinati all'interno del Decreto – devono iscriversi in un apposito elenco tenuto dal Ministero; hanno l'obbligo di tenere un registro delle vendite telematiche contenente i dati relativi alle vendite affidate, da inviarsi al Ministero, entro il 31 Gennaio di ogni anno, per i controlli di rito (art. 9 comma 1, 3) e di inviare entro 5 giorni da ciascun esperimento di vendita i dati relativi ai beni che ne costituiscono oggetto, nonché i dati identificativi dei relativi offerenti (art. 7 comma 3).

Relativamente alle vendite immobiliari, nel Decreto sono descritte le diverse modalità di svolgimento della vendita (vendita sincrona telematica, vendita sincrona mista, vendita asincrona).

Le specifiche tecniche sono destinate esclusivamente a regolamentare la prima fase, vale a dire quella decorrente dalla presentazione dell'offerta all'udienza fissata per procedere alla vendita, in attuazione di quanto previsto dal D.M. 32/2015.

Il Ministero fornisce, pertanto, un software per la compilazione e la cifratura dell'offerta per consentire il controllo e la regolarità della trasmissione (art. 12 comma 3). Le offerte devono essere trasmesse mediante apposite caselle di "posta elettronica certificata per la vendita telematica", rilasciate dal gestore della PEC a chi intende formulare un'offerta e inviate a un indirizzo PEC del Ministero della Giustizia. In alternativa, l'offerta può essere trasmessa anche mediante casella di posta elettronica certificata priva dei requisiti di cui sopra, laddove l'offerta sia firmata digitalmente (Decreto, artt. 12 e 13).

L'offerta si intende depositata, e quindi a tutti gli effetti presentata, nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna (art. 14 comma 1). Per garantire la maggiore trasparenza possibile e la riservatezza dei dati personali degli offerenti (e del presentatore dell'offerta), il software per la compilazione e la cifratura dell'offerta elabora un documento contente l'offerta priva dei dati identificativi del presentatore e di tutti gli offerenti, in

modo da permettere a tutti i partecipanti di conoscere le condizioni delle offerte (Decreto, art. 14 comma 3).

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

Al fine di ampliare la partecipazione alle aste è, infatti, previsto che l'offerta possa essere presentata non solo mediante casella di posta certificata sottoscritta con firma digitale, ma anche attraverso casella di posta elettronica certificata fornita dal Ministero, con la quale il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in suo allagato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (art. 13, comma 2 e 3, D.M. 32/2015), che può avvenire anche per via telematica, mediante trasmissione al gestore di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica di un documento analogico di identità del richiedente. L'invio dell'offerta deve avvenire richiedendo la ricevuta di avvenuta consegna completa del messaggio di posta elettronica inviato di modo che l'offerente abbia sempre la prova della trasmissione dell'offerta, del suo contenuto e degli allegati trasmessi con essa: dalla carenza o dai difetti dell'offerta o degli allegati potrebbe dipendere l'esclusione dalla gara dell'offerente.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in conformità alle specifiche tecniche che saranno stabiliti dal DGSIA. La cifratura del'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.

Si ritiene che il termine di 30 minuti prima rispetto alle operazioni di vendita sia troppo breve. Infatti, nell'ipotesi in cui l'offerente non abbia ricevuto le credenziali di accesso per un errore tecnico, non avrebbe il tempo di comunicare tempestivamente al gestore la propria difficoltà con il rischio concreto di non poter partecipare alla gara pur essendovi legittimato.

Strettamente legato al problema della segretezza delle offerte è il tema, non disciplinato dal D.M. 32/2015, relativo ai pagamenti ricevuti telematicamente a titolo di cauzione. Infatti, atteso che detti pagamenti devono essere effettuati in data antecedente a quella di presentazione dell'offerta, nell'ipotesi in cui non fossero intraprese apposite precauzioni, di fatto i professionisti delegati o i gestori delle vendite potrebbero avere contezza del versamento della cauzione prima della comunicazione delle offerte da parte del gestore. Sarebbe, pertanto, auspicabile che fossero previsti dei meccanismi per evitare che il soggetto legittimato alla vendita e il gestore conoscano prima dell'udienza le generalità degli offerenti.

Il gestore deve, inoltre, verificare che la cauzione sia stata effettivamente versata, ma il regolamento non stabilisce come il gestore debba effettuare detta 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. Deve, quindi, 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.

Una possibile soluzione, al fine di assicurare la segretezza dell'identità di chi presenta le offerte, rispetto al versamento telematico della cauzione, che realisticamente avverrà a mezzo bonifico bancario, potrebbe essere quella di prevedere l'accensione di conti correnti bancari intestati alla procedure (al Tribunale) con visibilità telematica al referente della procedura limitata nel tempo ovvero rendendo visibili detti conti solo al momento dell'apertura delle buste o dell'invio delle offerte decriptate al gestore della vendita.

La modalità di vendita telematica sincrona mista di cui all'art. 22 del Regolamento 32/2015 non risulta definita nella pratica per la mancanza di informazioni sulla rapidità necessaria di aggiornamento tra le offerte telematiche e quelle analogiche. Non può, allo stato attuale, non allarmare un teorico svolgimento della suddetta modalità di vendita.

Si deve, infine, osservare che la complessità del sistema rischia di allontanare il pubblico comune, rendendo la partecipazione alle vendite solo per specialisti.

Parte III - Sperimentazione Beta test Portale delle Vendite

Osservazioni

A seguito della sperimentazione indetta dal DGSIA del Ministero della Giustizia sul Portale a partire dalla fine di febbraio 2017, i componenti del gruppo di lavoro riforma esecuzioni del CNDCEC hanno potuto testare le funzionalità del Portale delle vendite pubbliche nella versione "beta" predisposta dalla medesima Direzione.

Come già innanzi precisato, il PDV si compone di un'area pubblica e di un'area privata. All'area pubblica si accede senza impiego di credenziali, sistemi di identificazione e requisiti di legittimazione, per la ricerca e la visualizzazione di annunci di vendita di beni immobili, mobili, crediti-valori (azioni, titoli e simili), aziende e altro (marchi, brevetti e simili), per la consultazione della normativa, la visualizzazione dei tribunali e dei rispettivi annunci, la lettura di avvisi e news nonché per iscriversi a un servizio di ricezione degli avvisi di vendita di interesse, attraverso la funzione *Iscrizione alla newsletter,* che consente di avere notizia, a mezzo mail o p.e.c., di annunci di vendite di interesse per tipologia di bene, zona, Tribunale, etc..

Inoltre, nella parte pubblica del PDV è possibile anche prenotare, cliccando sul dettaglio dell'annuncio di interesse, una visita all'immobile in vendita.

Si deve osservare che le maschere di ricerca devono essere affinate. Per la categoria "Immobili" sono previste ben 58 tipologie che sembrano eccessive e possono disorientare. Molti termini sono ambigui e possono confondere (ad esempio si distingue tra "abitazioni di tipo popolare, economico ed ultrapopolare", vi sono generici riferimenti a "appartamento" e "fabbricati", vi sono due categorie per i "castelli", tre per i "magazzini" e via dicendo). Sempre per fare un esempio, la categoria "Immobile industriale" ha tre tipologie: "Fabbricati costruiti per esigenze industriali, Opifici e Opificio industriale", che appaiono sinonimi.

All'area riservata si può accedere come utente Ministero/ ufficio giudiziario o come utente esterno.

In particolare, per accedere come utente esterno al Dominio Giustizia è necessaria un'autenticazione che avviene tramite Carta Nazionale dei Servizi (CNS) e digitazione del Pin fornito dal soggetto emittente la Carta. Una volta autenticato il soggetto esterno può accedere in qualità di:

- soggetto legittimato alla pubblicazione;
- custode.

Il soggetto legittimato alla pubblicazione ha, con il suo profilo, la possibilità di:

1. ricercare inserzioni già inserite;
2. inserire nuove inserzioni;
3. gestire gli esiti della vendita e/o inserire nuovi eventi relativi ad una inserzione già pubblicata;
4. verificare la statistica ricercabilità annuncio;
5. verificare la statistica corrispondenza dati avviso.

Riguardo ai punti innanzi esposti si cercheranno di segnalare alcune delle anomalie riscontrate, verosimilmente riconducili al fatto che il Portale è ancora in fase di sperimentazione.

Di conseguenza, si ritiene opportuno prevedere una fase transitoria ulteriore, alla luce della circostanza che il sito non appare ancora completamente operante e alcune funzionalità sono state messe a disposizione degli utenti solo negli ultimissimi giorni.

Per quanto attiene l'inserimento di nuove inserzioni, il sistema chiede innanzitutto di selezionare la tipologia di inserzione da inserire distinguendo le opzioni percorribili in vendita giudiziaria o altra vendita.

Si è proceduto a simulare la creazione di un'inserzione in caso di vendita giudiziaria.

Il sistema chiede innanzitutto l'identificazione della procedura e, dopo l'identificazione del procedimento, lancia un messaggio di *allert* (*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, dichiari di essere soggetto autorizzato all'inserimento della pubblicità per la procedura indicata e che tutti i dati inseriti sono accuratamente verificati e controllati. Desideri continuare con l'inserimento?*).

Si evidenzia che in questo momento – ma si spera che si tratti di una possibilità prevista solo per la versione beta test- il sistema consente l'autenticazione anche per procedure di competenza di uffici giudiziari per i quali non si risulta iscritti negli elenchi di delegati alla vendita. Resta, quindi, da attuare il sistema di collegamento previsto dalle specifiche tecniche con i registri informatici di Cancelleria, che non sembra essere stato ancora approntato in fase di beta test, in modo da consentire l'autenticazione unicamente dei soggetti che siano effettivamente legittimati alla pubblicazione.

Si riporta, di seguito, la descrizione delle fasi relative al procedimento di inserzione.

Allo step 1, il sistema chiede se l'inserzione è relativa ad un nuovo lotto o ad un lotto già esistente, da tale circostanza si desume che esiste la possibilità di intervenire su inserzioni pubblicitarie già inserite. Quindi, si procede con l'inserimento del o dei soggetti che procedono alle operazioni di vendita (custode, delegato alla vendita, Giudice, IVG, persona autorizzata alla vendita).

Allo step 2, il sistema chiede l'inserimento dei dati relativi al lotto in vendita, ubicazione, descrizione, dati della vendita. Vengono evidenziati anche i dati del custode, che ovviamente può coincidere con il soggetto legittimato alla pubblicazione. In particolare, riguardo ai dati della vendita, si chiede l'inserimento della data, del tipo di vendita (senza incanto, con incanto, senza incanto – seguito aumento di un quinto, competitiva, tramite commissionario), della modalità della vendita (presso il venditore, sincrona telematica, sincrona mista, asincrona telematica).

Si segnala, inoltre, che è prevista la possibilità di inserire il rialzo minimo che si può effettuare nel corso della gara, tranne nel caso di vendita senza incanto -non si comprende per quale motivo-. Pertanto, sarebbe opportuno prevedere la possibilità di inserire il rialzo minimo anche per la vendita senza incanto, considerato che i giudici possono prevedere il rialzo minimo nell'ordinanza.

In questo step è necessario inserire i dati relativi al pagamento del contributo per la vendita. Sono previsti i casi di:

- esenzione pagamento, nel qual caso va indicato il motivo dell'esenzione;
- spesa prenotata a debito, nel qual caso va inserita l'autorizzazione;
- contributo non dovuto.

Riguardo ai casi appena citati si rinvia a quanto osservato nel paragrafo 2.2 della Parte I del presente documento.

Allo step 3 si procede con l'inserimento dei dati relativi ai beni ricompresi nel lotto. La procedura non ha alcun sistema di controllo di conformità dei dati relativi ai beni inseriti nello step 2 e quelli inseriti nello step 3. Ad esempio 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.

Allo step 4 è prevista la possibilità di inserire gli allegati dell'inserzione, in particolare vi è la possibilità di inserire: ordinanza, provvedimento che dispone la vendita (in caso di vendita non giudiziaria), avviso di vendita, perizia e altro. Anche in questo caso il sistema obbliga all'inserimento dell'allegato *ordinanza* e non prevede alcun blocco in ordine all'inserimento dell'avviso di vendita, consentendo la possibilità di inserire anche solo l'ordinanza. In effetti, lo schema delle modalità operative chiarisce che per le vendite giudiziarie è obbligatorio allegare la sola ordinanza di vendita. Tuttavia, atteso il tenore dell'art. 490 c.p.c., dovrebbe ritenersi obbligatoria l'allegazione anche dell'avviso di vendita.

Allo step 5 è previsto l'inserimento del Sito internet, individuato dal Giudice, sul quale effettuare la pubblicità obbligatoria, nei casi previsti dalla legge. Il soggetto legittimato alla pubblicazione seleziona, in questa parte dell'inserzione, anche il gestore della vendita che si occuperà delle operazioni di vendita telematica, nel caso in cui si sia optato per questa tipologia di vendita.

Quindi, **allo step 6** il soggetto legittimato alla pubblicazione controlla i dati dell'inserzione inserita e procede alla pubblicazione sul Portale, che può essere immediata o differita di non più di 90 giorni. La pubblicazione è subordinata all'inserimento del file *xlm* attestante il pagamento del contributo di pubblicazione, se dovuto.

Riguardo alla procedura per la correzione di eventuali errori, il sistema nel profilo del soggetto legittimato alla vendita, consente di gestire gli esiti della vendita e/o di inserire nuovi eventi relativi ad una inserzione già pubblicata. In particolare, il sistema consente di ricercare le inserzioni già pubblicate o concluse ed offre la possibilità di inserire l'esito della vendita o di inserire modifiche all'annuncio inserito (avviso di rettifica, rinvio, sostituzione giudice, sostituzione o revoca delegato, sospensione, vendita cancellata). Con l'evento *avviso di rettifica* è possibile inserire modifiche o correzioni a quanto già pubblicato. È da evidenziare che il campo a disposizione per dette modifiche ha un numero limitato di caratteri (max 255) e

che le correzioni vengono visualizzate separatamente e non sostituiscono quanto già pubblicato, evidentemente per assicurare la trasparenza delle inserzioni pubblicati.

È da evidenziare che - probabilmente- il motivo per il quale il sistema è privo di una serie di sistemi di controllo bloccanti potrebbe consistere nella mancata previsione di un help desk che sarebbe, invece, necessario, in presenza di una serie di blocchi che rischiano di limitare l'operatività degli utenti.

Tuttavia, è doveroso evidenziare che la mancanza di un sistema di correzione di eventuali errori relativi alla originaria inserzione potrebbe risultare significativamente problematica nell'ipotesi in cui siano pubblicati dati sensibili che in base all'attuale sistema non possono essere rimossi.

Nella parte pubblica del PDV è, poi, possibile effettuare l'offerta al gestore della vendita telematica, nell'ipotesi in cui sia prevista detta modalità di vendita. Dopo aver letto e accettato l'informativa *ex* art. 13 D. Lgs. 196/2003, i dati del bene che si intendono acquistare compaiono di *default* al presentatore dell'offerta.

Quindi, il sistema prevede il caricamento di dati del presentatore dell'offerta, che può anche coincidere con l'offerente o con uno degli offerenti. Il sistema non ha alcun sistema di controllo in ordine all'inserimento dei dati anagrafici (non verifica se il codice fiscale inserito è coerente con data e luogo di nascita). Quindi si procede con il caricamento dei dati dell'offerente e con la definizione della quota, del diritto e del titolo per il quale si presenta l'offerta. Si procede, poi, con l'inserimento del prezzo offerto e del termine del pagamento. A proposito del termine del pagamento, il sistema richiede che detto termine sia coincidente con la data nella quale si inserisce l'offerta, non tenendo in alcun conto che il versamento del prezzo può avvenire, per previsione normativa, in data successiva alla presentazione dell'offerta.

Conclusioni

All'esito della sperimentazione condotta e dell'analisi degli schemi di specifiche tecniche Ministeriali, si ritiene necessario, al fine di consentire il buon funzionamento del sistema, che il Portale venga ulteriormente testato.

Infatti, data l'importanza del PDV e dell'impatto che avrà su tutti gli operatori, è necessario che prima di essere messo a regime, sia preceduto da una fase transitoria di beta test sul sito completamente implementato e funzionante.

Risulta evidente, come esposto anche nei paragrafi precedenti, che con il funzionamento del PDV, per alcune categorie di beni, il professionista delegato dovrà procedere ad effettuare una duplice pubblicità, sul PDV e sui siti internet indicati dal giudice in ordinanza. Il Portale (e ancor più le vendite telematiche) necessitano di una struttura informatica a risposta immediata e senza interruzioni. Facendo riferimento alla situazione attuale del PCT, la risposta non è certo immediata e questo rischia di rendere inutilizzabile il sistema. Inoltre, la mancata istituzione del registro dei gestori delle vendite pubbliche previsto dal D.M. 32/2015 rende, comunque, sino all'istituzione del suddetto registro, non espletabile la vendita con modalità telematiche.

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, nulla è previsto per le fasi relative alla deliberazione dell'offerta e per quelle successive.

Rispetto a questa fase, sarebbe auspicabile che venisse risolto il problema della garanzia della segretezza delle offerte, oggi non regolamentato, con riguardo al versamento della cauzione con modalità telematica, come evidenziato in precedenza.

Altro problema, ancora da valutare, è quello relativo ai costi gravanti sulla procedura esecutiva. Infatti ai costi di cui la stessa risulta già gravata andrebbero ad aggiungersi, in caso di vendita con modalità telematica, anche quelli relativi alla remunerazione del gestore della vendita.

Ancora, se è vero che il sistema delle offerte telematiche potrebbe, da un lato, allontanare il pubblico dalle vendite esecutive a causa del necessario utilizzo di supporti informatici e delle conoscenze richieste per la predisposizione dell'offerta, dall'altro lato, la figura del soggetto legittimato alla pubblicazione potrebbe rivestire un ruolo di centralità, anche verso il pubblico, all'interno della procedura esecutiva.

In ogni caso, si osserva che il sistema delle vendite e della circolazione degli immobili (sia di rilevante valore, il cui interesse è rivolto soprattutto agli operatori specializzati, sia di fascia medio-bassa) rischia comunque un forte rallentamento dovuto anche all'impossibilità di aver potuto sperimentare le funzionalità del PDV, sia dal lato del referente alla vendita, ma anche dal lato dell'offerente (perché è logico che si

debba poter conoscere anche le funzionalità relative, altrimenti non si potrà fornire supporto in caso di richiesta né si potranno prevenire eventuali criticità) .

Va evidenziato che la platea dei soggetti interessati alle vendite è assai variegata. Per coloro che già operano nel mercato quali soggetti del settore (immobiliaristi ecc…) sarà più agevole approcciarsi a tali nuove metodologie di presentazione dell'offerta, che prevede l'utilizzo di apposite PEC o comunque di firma digitale. Non altrettanto avverrà per i soggetti che, non disponendo di adeguati mezzi, anche informativi, non saranno in grado né di comprendere e utilizzare i meccanismi informatici, né, tantomeno, di agire singolarmente. C'è il rischio concreto che i professionisti delegati possano essere oggetto di continue richieste di assistenza per poter effettuare le offerte.

Da quanto sopra riportato, emergono, comunque, numerose criticità che impattano notevolmente sui soggetti parti del processo esecutivo. Infatti, tali criticità riguardano, *in primis,* gli studi professionali, in secondo luogo i soggetti interessati alle vendite pubbliche e, più in generale, l'intero mercato immobiliare, che, a causa dell'impossibilità dell'implementazione del PDV (risultante al momento farraginoso e destinato solo a operatori specializzati), rischia la paralisi.

Per quanto riguarda gli studi professionali:

- a fronte dei maggiori oneri posti a carico del responsabile delle vendite non sono previsti correlati adeguamenti dei relativi compensi: i parametri indicati nel D.M. 227/2015, sotto tale profilo, dovrebbero essere quindi adeguati;
- il fondo spese che dovrà essere versato per poter fronteggiare i costi legati al contributo per la pubblicazione dovrà essere sufficientemente capiente, e ciò per evitare che siano gli studi professionali a fronteggiare tali ipotetici costi nel caso di vendite complesse e composte da più lotti.