



Venerdì 16/02/2018

Esecuzioni Immobiliari: come fare la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche

A cura di: *Studio Custodi*

Ancora tanti problemi.

E' iniziata la Quaresima 2018, che si preannuncia impegnativa per i professionisti delegati alle vendite nelle esecuzioni immobiliari.

A partire 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 attuata mediante affissione nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo, ma deve essere obbligatoriamente effettuata mediante pubblicazione sul "Portale delle vendite pubbliche" all'interno di un'area del sito del Ministero della giustizia. Per effettuare la pubblicazione occorre compiere due passaggi obbligati, che necessitano dell'utilizzo di una chiavetta per la firma digitale oppure di una smart card.

- Pagamento dei diritti (euro 100 + commissioni)
mediante accesso al sito <http://pst.giustizia.it>

- Inserimento dei dati e dei documenti necessari per la pubblicazione, compresa la RT (Ricevuta Telematica relativa al pagamento dei diritti)
mediante accesso all'area riservata del Portale delle vendite pubbliche (indirizzo <https://pvp.giustizia.it>)

Naturalmente, prima di avviare la pratica, e soprattutto prima di effettuare il pagamento dei diritti, occorre verificare che il Creditore precedente abbia versato il fondo spese e che non vi siano insoluti per aste precedenti o altri problemi che rendano impossibile la pubblicazione, in quanto il versamento dei diritti non è generico, ma riferito alla singola procedura esecutiva, e la richiesta di rimborso (unica procedura di rimedio in caso di errore) non verrà probabilmente esaudita in tempi brevi.

Abbiamo testato direttamente il sistema chiedendo la pubblicazione di un avviso di asta sul Portale delle Vendite Pubbliche e possiamo affermare che il sistema è molto lento e sono ancora tanti i problemi che occorre affrontare e che non sono stati ancora risolti.

Ricordiamo che le conseguenze della omessa pubblicità sul portale delle vendite pubbliche sono molto pesanti (1) e comportano 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.

A partire dal 10 aprile 2018, salvo auspicabile ed urgente provvedimento da parte del Giudice (2), entreranno poi in vigore:

- l'asta telematica



- l'obbligatorietà della richiesta di visita degli immobili da formularsi esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (3)

Registriamo in quasi tutti i Tribunali un incremento importante nelle attività formative relative alle modalità di effettuazione della pubblicità tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, ma occorre rilevare che spesso l'attività formativa si limita all'aspetto tecnico relativo all'inserimento dell'avviso d'asta, senza esaminare la complessa problematica conseguente tutte le modifiche che a breve entreranno in vigore.

Elenchiamo in ordine sparso:

a) ancora ad oggi possono effettuare il pagamento dei diritti per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche con addebito sul conto della procedura unicamente i soggetti che hanno acceso il conto della procedura sui seguenti 9 Istituti di Credito:

- Banca Monte dei Paschi di Siena

- Crédit Agricole Carispezia S.p.A.

- Intesa Sanpaolo S.p.A.

- Credito Siciliano

- Banca Popolare di Bari SCPA

- Credito Valtellinese SpA

- UniCredit S.p.A.

- doBank

- Crédit Agricole Friuladria S.p.A.

oppure il delegato può provvedere mediante addebito su un proprio conto utilizzando anche uno di questi ulteriori 4 mezzi di pagamento:



- ICBPI/CartaSi

- Poste Italiane

- Istituto di Pagamento InfoCamere

- Satispay Ltd

Abbiamo personalmente testato e concluso una pubblicazione utilizzando la Carta di Credito personale, con circuito Visa Electron, con addebito, comprensivo di commissioni, di euro 101,50.

b) Le ordinanze di vendita e le deleghe nella maggior parte dei casi non contemplano l'obbligo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche e soprattutto non prevedono l'autorizzazione alla spesa;

c) La pubblicazione dell'avviso, ad oggi, permette l'inserimento delle immagini - in formato jpeg o tiff, ma il Portale ad oggi NON pubblica le immagini inserite (fa vedere degli immobili standard, uguali per tutti).

d) Attualmente non è possibile modificare un annuncio pubblicato, in nessun modo, neppure per inserire una diversa immagine o effettuare altre modifiche dell'avviso.

Abbiamo contattato il servizio assistenza e ci ha prospettato le seguenti due alternative:

- L'utilizzo dell'evento "Avviso di Rettifica" mediante la funzionalità "Gestione Esiti/Eventi." In pratica è possibile inserire una nota all'interno dell'annuncio, che non comporta un ulteriore pagamento;

oppure

- L'utilizzo dell'evento "Eliminazione inserzione", a seguito del quale si può effettuare un nuovo inserimento. Questo evento comporta però un nuovo pagamento.

e) in base all'articolo 490 c.p.c. l'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima, devono essere pubblicati sul portale delle vendite e altresì inseriti in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. L'avviso di fissazione (e rifissazione delle aste) pubblicato a partire dal 19 febbraio 2018, presumibilmente per aste le cui offerte dovranno essere presentate dopo il 10 aprile 2018, terrà già conto delle aste telematiche? Specificherà le modalità di presentazione delle offerte e indicherà il gestore delle aste?

f) ogni Tribunale, sino ad oggi, ha deciso in modo autonomo se tenere le aste in un'aula del Tribunale oppure in un luogo stabilito dal delegato alla vendita, ma i delegati alla vendita sono in grado, per gli avvisi che devono pubblicare, di indicare il tipo di asta (sincrona telematica, asincrona telematica o sincrone mista) e come e dove si terranno le aste ?

g) il regolare svolgimento dell'asta è una garanzia per tutti i partecipanti, ma come è possibile garantire che il sistema funzioni correttamente se nella grande maggioranza dei Tribunali non esiste un collegamento internet adeguato? Cosa succede se la connessione internet viene meno durante l'asta?

h) se gli interessati debbono richiedere di visitare gli immobili tramite il portale delle aste, l'avviso di vendita recepisce tale modalità?



IN CONCLUSIONE

Abbiamo riscontrato, specie negli ultimi periodi, un crescente interesse degli utenti privati alla partecipazione alle aste pubbliche immobiliari, specie nelle grandi città ove la richiesta di immobili fa registrare una ripresa. Sicuramente le novità introdotte al sistema comporteranno miglioramenti per tutti il sistema, a patto che vi sia una introduzione graduale e corretta nei tempi e nei modi.

Come delegati alla vendita non possiamo che ribadire la necessità che venga stabilita a breve una proroga nei termini di entrata in vigore delle citate novità, 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.

NOTE:

(1)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."

(2)Art. 569 comma 4c.p.c. "Con la stessa ordinanza, 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."

(3)Art. 560c.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."

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

Richiedi l'accesso all'applicazione gratuita CALCOLO DEL COMPENSO del delegato alla vendita e del custode giudiziario con suddivisione dei compensi.

Scrivi a esecuzioni@ateneoweb.com indicando il tribunale di competenza.

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

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