

## ■ L'ultimo passo il 10 aprile con obblighi relativi alle procedure esecutive immobiliari

# Le vendite pubbliche online

### *È pienamente operativo il Portale istituito con un decreto legge nel 2015*

di GIULIO MERINGOLO

RISULTA pienamente operativo il Portale delle vendite pubbliche istituito con il Decreto legge 27 giugno 2015, n. 83 e presentato dal Ministero della Giustizia già il 13 gennaio del 2017.

Da allora è iniziata una fase sperimentale che ha visto l'emanazione di una serie di atti normativi rivolti agli operatori, tra i quali le Specifiche tecniche relative alle modalità di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, il Provvedimento concernente le informazioni minime relative ai dati da pubblicare nei siti internet destinati all'inserimento degli avvisi di vendita, le specifiche tecniche previste dall'art. 26 del Decreto del Ministro della giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 relative alle vendite telematiche.

L'operatività del portale è quindi stata pienamente accertata con il decreto del Ministero della Giustizia del 5 dicembre 2017 pubblicato lo scorso 10 gennaio in Gazzetta Ufficiale.

Vediamo quali novità introduce l'avvio di questo Portale.

Il sistema di vendite pubbliche elettroniche si configura come un marketplace delle vendite giudiziarie, nell'ottica di modernizzare i procedimenti giudiziali secondo quanto previsto dalle azioni messe in atto dal Governo nell'ambito del Piano triennale della digitalizzazione.

Il portale consente di garantire trasparenza e maggior efficienza nei meccanismi di vendita rendendo i beni più visibili e le vendite più accessibili.

Nel portale, accessibile da tre indirizzi web, potranno essere pubblicati e messi in vendita i beni, mobili e immobili, oggetto di tutte le procedure fallimentari ed esecutive aperte sul territorio nazionale.

I dati contenuti nel portale sono caricati a cura dei creditori, dei delegati alle vendite, degli organi delle procedure concorsuali e degli altri soggetti a ciò abilitati. In ogni avviso è indicato il soggetto a cui rivolgersi per ottenere informazioni sui contenuti pubblicati.

Dal 19 febbraio 2018, per tutte le procedure esecutive diventa obbligatorio pubblicare gli atti esecutivi

a cui occorre dare pubblica notizia sul portale delle vendite pubbliche (ai sensi dell'art. 490 c. 1 c.p.c.). Tale forma di pubblicità sostituisce quella precedentemente prevista dell'affissione nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo.

L'ultimo passo verso la piena operatività delle vendite telematiche si avrà però il 10 aprile 2018, con l'entrata in vigore nelle procedure esecutive immobiliari dell'obbligo, salvo pregiudizio per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, di svolgere telematicamente tutte le seguenti attività (ai sensi dell'art. 569 c. 4 c.p.c. e art. 161 ter disp.att. c.p.c.):

- versamento della cauzione;

- presentazione delle offerte;
- svolgimento della gara tra gli offerenti;
- pagamento del prezzo;
- quando previsto, l'incanto.

A partire dalle vendite successive al 10 aprile 2018, le vendite immobiliari disposte dal giudice ex art. 569, comma 4, c.p.c. o dal professionista successivamente al 90° giorno rispetto alla pubblicazione del menzionato decreto in G.U. diventeranno obbligatoriamente telematiche.

Per Gara telematica s'intende la modalità di svolgimento della vendita realizzata per il tramite di una specifica piattaforma informatica messa a disposizione dal Gestore della Vendita (trattasi di un sogget-

to privato iscritto all'apposito registro ministeriale dei Gestori che dispone del software per l'asta telematica)

La piattaforma consente così agli offerenti accreditati di presentare l'offerta e di partecipare all'asta telematica; dall'altro lato il referente della vendita può validare o rifiutare le offerte ricevute, avviare le operazioni d'asta, decretare l'aggiudicazione, predisporre i relativi verbali e i conseguenti depositi sui registri informatici di cancelleria.

Le modalità di svolgimento della gara telematica sono stabilite dall'art. 2 del Decreto Ministeriale n. 32 del 26 febbraio 2015, e sono previste tre tipologie di vendita:

1) Vendita sincrona telematica,

Vendita sincrona mista (telematica + tradizionale) e Vendita asincrona (a tempo).

Gli obiettivi fissati dal legislatore consistono nella riduzione dei tempi delle procedure, nella tutela del valore dei beni, nella protezione dei creditori, nel miglioramento delle performance del sistema giudiziario, anche nel settore fallimentare, oltre all'abbattimento di asimmetrie informative che spesso condizionano la valorizzazione dei crediti nelle procedure di liquidazione dei beni sottoposti ad esecuzione.

Il portale è accessibile agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.