

TRIBUNALE DI PADOVA
Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Orientamenti della Prima Sezione – gruppo commerciale - in tema di vendite telematiche a seguito di riunione ex art. 47 quater legge ordinamento giudiziario.

Oggi 2.2.2018 presenti il Presidente dott. Francesco Spaccasassi, le dott.sse Maria Antonia Maiolino, Manuela Elburgo, Caterina Zambotto e Micol Sabino vengono esaminate le recenti modifiche in tema di pubblicità delle vendite esecutive e di modalità telematiche delle vendite.

Viene in rilievo in primo luogo la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, prevista dal novellato art. 490 c.p.c., adempimento che sostituisce l'affissione dell'avviso di vendita per tre giorni continui all'albo dell'ufficio giudiziario.

L'obbligo della pubblicazione sul portale scatta decorsi 30 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 quater d.att. c.p.c.: il decreto è stato pubblicato il 20.1.2018, quindi l'obbligo decorre per tutti gli avvisi di vendita emessi dai delegati dopo il 20.2.2018, indipendentemente dalla data dell'ordinanza di vendita del G.E. e di conferimento della delega e anche quando trattasi di tentativi di vendita ulteriori.

L'inserimento dei dati nel portale avviene a norma dell'art. 161 quater delle disp. att. c.p.c. a cura del professionista delegato, previo versamento di un contributo di € 100,00 per ciascun lotto e per ogni tentativo di vendita ai sensi dell'art. 18 bis DPR 115/2002.

Tale adempimento è di particolare importanza, atteso che ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c. l'omessa pubblicità sul portale per causa imputabile determina l'estinzione del procedimento, così introducendosi una nuova ipotesi tipica di estinzione.

Quanto alle altre forme di pubblicità, resta a norma del secondo comma dell'art. 490 c.p.c. l'obbligo di inserire avviso, copia ordinanza e relazione di stima su appositi siti internet almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Resta altresì la previsione della pubblicità sui quotidiani a norma del terzo comma.

Si segnala con la legge 27.12.2017 n. 205 all'art. 1 comma 1101 si è altresì previsto che *“la pubblicità delle vendite giudiziarie immobiliari, gestite dagli uffici dei tribunali competenti in materia di esecuzioni immobiliari, e' assicurata mediante i quotidiani cartacei piu' diffusi sul territorio nazionale e attraverso i siti web, come previsto a legislazione vigente. Con decreto del Ministro della giustizia, da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti i criteri e le modalita' di attuazione del presente comma.”*

V. agli atti.
Padova, 9-2-18

Si ritiene quindi allo stato di confermare le modalità di pubblicazione sui quotidiani già in essere. Sempre in relazione al portale va segnalato che ai sensi del novellato comma 5° dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita è formulata tramite il portale delle vendite pubbliche; l'art. 4, comma 4 bis, del d.l. 59/16 dispone che a decorrere dal novantesimo giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto che ha accertato la piena funzionalità del portale (pubblicazione avvenuta il 10.1.2018) la richiesta di visita è effettuata esclusivamente mediante il portale: quindi per le richieste di visita successive al 10.4.2018.

Il secondo aspetto che viene in rilievo è quello concernente le vendite telematiche vere e proprie. Sotto un primo profilo i giudici della sezione discutono sulle modalità di scelta del gestore di cui all'art. 2 comma 1 lettera b), ovvero il soggetto costituito in forma societaria autorizzato dal giudice a gestire la vendita telematica.

Dopo ampia discussione, esclusa la possibilità di applicare il criterio di rotazione così come la sottoscrizione di una convenzione in esclusiva, i giudici della sezione decidono di rimettere l'individuazione del gestore ai professionisti, nell'ambito dei gestori iscritti al registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del dm 32 del 2015.

Quanto poi al profilo attinente alle modalità delle vendite telematiche, si richiama il novellato quarto comma dell'art. 569 c.p.c., secondo cui *“il giudice stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o il sollecito svolgimento della procedura, modalità telematiche”* che si applica alle vendite forzate di immobili disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto che ha accertato la piena funzionalità del portale (10.1.2018): quindi per tutte le vendite disposte per effetto di ordinanze di vendita del GE successive all'11 aprile o per effetto di avvisi di vendita del Delegato emessi dopo l'11 aprile, a prescindere dalla data dell'ordinanza del GE.

La sezione ritiene, nell'ottica di favorire un passaggio più graduale alle nuove forme di vendita, di optare per il modello delle vendite sincrone miste di cui all'art. 22 dm 26.2.2015 n. 32.

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO SI COMUNICA A TUTTI I DELEGATI ALLE VENDITE QUANTO SEGUE:

- 1) A partire dal 21 febbraio 2018 diventa obbligatoria la pubblicità delle vendite immobiliari sul portale delle vendite pubbliche, prevista dal nuovo testo dell'art. 490 co.1° cpc..
- 2) Tale pubblicità sostituisce esclusivamente l'affissione dell'avviso per tre giorni continui nell'albo dell'ufficio giudiziario, prevista dal vecchio testo dell'art. 490 co.1° cpc..

Rimane ferma ogni altra forma di pubblicità prevista nelle deleghe, che andrà come prima eseguita.

3) L'effettuazione della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche presuppone il pagamento del contributo alla pubblicazione, che al momento è pari ad € 100,00 per ogni lotto posto in vendita, e che va corrisposto per ogni tentativo di vendita.

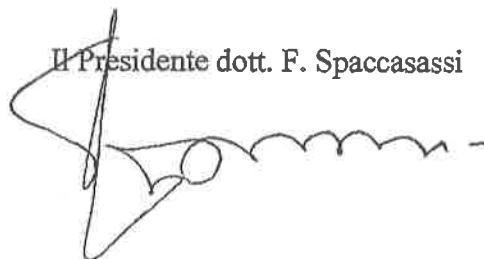
4) Sia il previo pagamento del contributo, che la pubblicazione, sono a cura del professionista delegato alla vendita che provvederà a chiederne tempestivamente l'anticipazione al precedente.

5) La pubblicazione sul portale, previo pagamento del contributo, dovrà effettuarsi per tutti gli avvisi di vendita emessi dai delegati a partire dal 21 febbraio 2018, indipendentemente dall'epoca in cui è stata delegata l'attività di vendita.

Si dispone che tale adempimento venga effettuato almeno 45 giorni del termine per la presentazione delle offerte.

Manda alla cancelleria per la comunicazione a tutti i delegati.

Il Presidente dott. F. Spaccasassi

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'F' followed by a series of connected loops and a horizontal line at the end.