

Seminario di approfondimento

LE VENDITE TELEMATICHE NELLE ESECUZIONI INDIVIDUALI E COLLETTIVE

INCONTRO 13/02/2020

Presso sede Ordine

IL RUOLO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO NELLE VENDITE TELEMATICHE

TRACCIA INTERVENTO CARLO POMA

## Sintesi argomenti

- Alcune considerazioni sulla figura del delegato dal punto di vista organizzativo nella EI, in particolare nella vendita telematica (VT)
- La vendita telematica (VT)
- Il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)
- Piattaforma del gestore della vendita telematica
- Attività del Professionista Delegato
- Maggiori impatti della VT Su attività Del Delegato

## RUOLO E PROFESSIONALITA' PROFESSIONISTA DELEGATO NELLE EI -- ALCUNI ASPETTI DA EVIDENZIARE

<p>LA DELEGA</p> <p>Dal punto di vista giuridico</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- art. 179 – ter disp. att.ve c.p.c. Giudice delega notaio/avvocato/commercialista iscritti in elenchi</li><li>- DELEGA Disciplinata da art. 591-bis c.p.c.</li></ul>
<p>PROFESSIONISTA DELEGATO:</p> <p>dal punto di vista organizzativo</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>GESTORE E RESPONSABILE DEL PROCESSO</b> (<i>process owner</i>);<ul style="list-style-type: none"><li>o Coordina – controlla – esegue – assiste - contribuisce allo sviluppo del sistema informativo</li></ul></li></ul>
<p><b>SISTEMA INFORMATIVO: si definisce</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- SW + HW, + risorse umane + norme e procedure organizzative</li></ul>
<p>COMPETENZE PROFESSIONALI DELEGATO</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- ruolo altamente specializzato:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ in materia di .....</li><li>▪ in materia di .....</li></ul></li></ul>

<p>CAPACITÀ E QUALITÀ DELEGATO</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- .....</li> <li>- .....</li> </ul>
<p>ELENCO PROFESSIONISTI - FORMAZIONE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- art. 179-ter disp. att. c.p.c. ELENCHI + FORMAZIONE</li> <li>- DL N. 59/2016 convertito nella L. 119 del 2016 ha introdotto gli elenchi</li> </ul>
<p>CONTENUTO DELLA DELEGA</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- delegabili le attività successive all'ordinanza di vendita ed alla aggiudicazione</li> <li>- non delegabili attività previste dall'art. 586 c.p.c.</li> <li>- Provvedimenti ex art. 586 c.p.c.: <b>Trasferimento del bene espropriato</b></li> </ul>
<p>ORIGINE DELLA DELEGA A PROFESSIONISTI</p>	<p>Prassi di alcuni tribunali – delega a Notai secondo una interpretazione legge notarile, art. 68 codice</p>

<ul style="list-style-type: none"><li>- Notai</li><li>- Avvocati</li><li>- Commercialisti</li></ul>	<p>c.p.c. Altri Ausiliari – notai quali AUSILIARI DEL GIUDICE</p> <p>Legge 3 agosto 1998, n. 302 "Norme in tema di espropriazione forzata e di atti affidabili ai notai" introdotta delega ai notai» – cfr. RD 1368 /1941 DISP. ATT.VE CPC art. 179 ter – demandava allora a Consiglio notarile distrettuale di comunicare a Presidenti del Tribunale notai interessati ad assumere incarichi</p> <p>DL 14/3/2005 N. 35 convertito nella Legge 14/5/2005 n. 80 delega ad Avvocati e delega a Commercialisti – elenco A</p>
<p>LEX SPECIALIS</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Delega del GE – con le altre norme (<b>AVVISO DI VENDITA !!!</b>) regolano lo svolgimento della procedura di EI</li><li>- Alla procedura EI spetta il compito di predisporre la documentazione di vendita/gara avendo come obiettivo quello di disciplinare con la massima chiarezza ed</li></ul>

	<p>esaustività tutti gli aspetti connessi alle singole fasi della procedura.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in presenza di clausole <u>ambigue o contraddittorie</u> può essere necessario, nel rispetto al principio di massima concorrenza e della par condicio, adottare l'interpretazione che consente la più ampia partecipazione alla gara.</li> </ul>
ERRORI CONTENUTI NELL'AVVISO DI VENDITA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riflessioni / giurisprudenza</li> <li>- principio di rilevanza / irrilevanza</li> </ul>
ERRORI CONTENUTI NELLA PUBBLICITA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riflessioni / giurisprudenza</li> <li>- principio di rilevanza / irrilevanza</li> </ul>
ERRORI NELLA VENDITA TELEMATICA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riflessioni / giurisprudenza</li> <li>- principio di rilevanza / irrilevanza</li> </ul>
Responsabilità del professionista	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AUSILIARIO del GE</li> </ul>

## LA VENDITA TELEMATICA (VT)

### LA VENDITA TELEMATICA NEI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI (VT)

#### DEFINIZIONE:

La vendita con modalità telematica (vendite giudiziarie/private), si basa sull'utilizzo della rete internet per la manifestazione della volontà di vendita e di acquisto, secondo la disciplina prevista nell'avviso di vendita e nel regolamento di partecipazione, nel rispetto della normativa prevista.

Tale modalità di vendita consente, agli utenti che si sono accreditati registrandosi al servizio e che abbiano rispettato le condizioni previste in avviso e nel regolamento, di partecipare pur non essendo fisicamente presenti in un luogo stabilito, superando ogni ostacolo fisico e temporale di partecipazione.

Fondamenti della VT

PORTALE VENDITE PUBBLICHE

- art. 490 c.p.c. “PUBBLICITÀ DEGLI AVVISI”
- art. 490 c.p.c. prevede anche utilizzo siti internet
- per espropriazioni di immobili obbligatorio inserire Avviso + Ordinanza del giudice + perizia 45 gg
  
- entrata in vigore delle VT dall'accertamento della piena funzionalità del PVP (art. 161-  
quater delle disp. Att. C.d.p.c.
  
- Il D.M. Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32  
elenca - dall'art. 12 all'art. 24 -  
numerossime regole per la presentazione  
delle offerte e lo svolgimento della gara  
telematica nelle procedure esecutive  
immobiliari

## INTRODUZIONE IN ITALIA VT NELLE EI

Dal **10 APRILE 2018** è scattato l'obbligo di VT (a distanza di cinque anni dall'avvio sperimentale della digitalizzazione delle vendite giudiziarie)

**VT** entrata in vigore conseguentemente **alla nuova formulazione dell'art. 569 co. 4 c.p.c.**, che impone, "salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura", l'utilizzo di modalità telematiche per la vendita forzata immobiliare

## LA VT E LA CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA EX ART. 569, IV COMMA, C.P.C. OBBLIGATORIETÀ O MENO

CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

ART. 569, IV COMMA c.p.c.

OBBLIGATORIETÀ O MENO DELLO  
SVOLGIMENTO DELLA VT

“ ....., 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”.

È ritenuta una “eccezione” la vendita con modalità tradizionali, conformemente a quanto

del resto esplicitato anche nella relazione illustrativa alle nuove norme

La vendita con modalità tradizionali:

in alcuni Tribunali è stato più valorizzato il profilo attinente alle peculiarità oggettive del bene,

altri Tribunali hanno valorizzato quello attinente alle peculiarità soggettive della platea dei possibili acquirenti

## II PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE (PVP) – ALCUNE PRECISAZIONI

PVP e VT	<ul style="list-style-type: none"><li>- PVP raccoglie la pubblicazione dell'avviso di vendita (pena in difetto l'estinzione della procedura)</li><li>- PVP raccoglie l'offerta telematica di partecipazione all'asta (da trasmettere a mezzo PEC),</li><li>- PVP consente di richiedere direttamente dal web una VISITA dell'immobile al custode</li></ul>
Criticità	<ul style="list-style-type: none"><li>- Art. 631-bis c.p.c. Omessa pubblicità sul portale delle vendite pubbliche</li><li>- mancanza di segretezza delle offerte dovuta a accredito del bonifico bancario della cauzione</li><li>- identificazione dei soggetti partecipanti alle aste. Ex art. 13 DM 32/15 è effettuata attraverso la produzione di una semplice</li></ul>

“copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente”, una tipologia di identificazione che se da un lato semplifica la partecipazione degli offerenti, dall’altro presta il fianco a usi illegittimi dello strumento, con il rischio concreto di turbative

- irregolarità delle offerte registrate dal Portale del gestore della vendita telematica

## PIATTAFORMA DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

PIATTAFORMA DEL GESTORE DELLA VT

- la gara fra offerenti verrà invece ospitata sulla piattaforma del gestore della vendita telematica (individuata dal giudice nell'ordinanza ex 569 c.p.c.).

-

## ATTIVITA' DEL PROFESSIONISTA DELEGATO – REFERENTE DELLA PROCEDURA EX ART. 2 DM 32/2015

- FASE 1 DAL CONFERIMENTO DELL'INCARICO A REDAZIONE AVVISO DI VENDITA
- FASE 2 REDAZIONE AVVISO DI VENDITA ALL'AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE
- FASE 3 TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'
- FASE 4 DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAVATA

## MAGGIORI IMPATTI DELLA VT SU ATTIVITA' DEL DELEGATO DELEGATO è REFERENTE DELLA PROCEDURA EX ART. 2 DM 32/2015

- predisposizione avviso di vendita – REGOLE DEL DEPOSITO OFFERTE E SVOLGIMENTO GARA
- caricamento pubblicità – **problema con trattamento dati** -
- assistenza ai potenziali offerenti
- svolgimento della gara in via telematica avviene attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita telematica, secondo le tre differenti possibili modalità di svolgimento previste dal D.M. 32/20159:
  - 1) vendita sincrona - rilanci formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti (art. 2 lett. f e art. 21 D.M. 32/2015);
  - 2) vendita sincrona mista - rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, (oltre che in via telematica) anche comparando dinanzi al giudice o al referente della procedura (art. 2 lett. g e art. 22 D.M. 32/2015), presentando dunque, in tal caso, l'offerta in via analogica;
  - 3) vendita asincrona - rilanci possono essere formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura (art. 2 lett. h e art. 24 D.M. 32/2015).

- **Gli artt. 23 e 24, comma 3, del D.M. n. 32 del 2015** disciplinano il verbale della vendita telematica, contenente tutte le informazioni necessarie per la verifica della regolarità della gara e del suo esito e per l'adozione dei provvedimenti conseguenti.

Grazie

Carlo Poma