



INDICAZIONI SUL
PORTALE DELLE
VENDITE PUBBLICHE
E SULLE VENDITE
TELEMATICHE



INDICAZIONI SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE E SULLE VENDITE TELEMATICHE

IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE E LA PUBBLICITÀ

NOTA DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA DEL 28/06/2017

“Il portale delle vendite pubbliche è stato istituito dall’art.13, comma 1, lett.b, n.1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132. In esso sono pubblicati tutti gli avvisi di vendita relativi alle procedure esecutive e concorsuali nonché agli altri procedimenti per i quali la pubblicazione è prevista dalla legge. 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. Il portale è in esercizio dal 17 luglio 2017. A partire da tale data, su disposizione dell’autorità giudiziaria, è possibile procedere alla pubblicazione. Si ricorda che in base a quanto disposto dall’art.23, comma 2, del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132, **le norme relative agli obblighi di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche e quelle ad esse connesse si applicano non prima che siano decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche** previste dall’articolo 161-quater delle disposizioni per l’attuazione del codice di procedura civile.”

Pubblicazione delle specifiche tecniche in G.U. avvenuta in data 20 gennaio 2018

http://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2018-01-20&atto.codiceRedazionale=18A00371&elenco30giorni=false

“Si ricorda, altresì, che in base a quanto previsto dal comma 3-bis dell’art.4 del D.L. 3 maggio 2016, n. 59 convertito con modificazioni dalla L. 30 giugno 2016, n. 119, con decreto del Ministro della giustizia è accertata la piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche previsto dall’articolo 161-quater delle disposizioni per l’attuazione del codice di procedura civile e che **il portale è operativo a decorrere dalla pubblicazione del decreto nella Gazzetta Ufficiale.**

Il medesimo decreto stabilisce, che la richiesta di visita degli immobili di cui all’art. 560, quinto comma, quarto periodo, del codice di procedura civile è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche a decorrere dal novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto di cui al comma 3-bis e che **la disposizione di cui all’art. 569, quarto comma, del codice di procedura civile relativa alle vendite telematiche si applica alle vendite forzate di beni immobili disposte dal giudice dell’esecuzione o dal professionista delegato dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto di cui al comma 3-bis.”**

Pubblicazione del decreto in G.U. avvenuta in data 10 gennaio 2018

http://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2018-01-10&atto.codiceRedazionale=18A00149&elenco30giorni=false

PROFILI NORMATIVI

CHE COS'È IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE (PVP)?

Il portale delle vendite pubbliche, istituito dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132, è una infrastruttura tecnologica unica e nazionale, gestita dal Ministero della Giustizia, nella quale saranno pubblicati tutti gli avvisi di vendita relativi alle procedure esecutive e concorsuali nonché agli altri procedimenti per i quali la pubblicazione è prevista dalla legge.

In particolare l'art. 13, comma 1, lett.b), n. 1) del suddetto decreto ha modificato l'art. 490 c.p.c. stabilendo 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”**. La pubblicazione sul PVP sostituirà l'affissione per tre giorni consecutivi nell'albo dell'ufficio giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo.

LA PUBBLICAZIONE SUL PVP RIGUARDERA' SOLO GLI AVVISI DI VENDITA DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI?

No, l'obbligatorietà della pubblicazione sul PVP e le relative modalità di cui alle specifiche tecniche riguarderanno anche le procedure esecutive mobiliari e le procedure concorsuali. In particolare, per le prime l'art. 530 c.p.c., rubricato **“Provvedimento per l'assegnazione o per l'autorizzazione della vendita”**, prevede che sia sempre effettuata la pubblicità prevista dall'art. 490, primo comma, c.p.c. almeno dieci giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. **Nelle vendite fallimentari**, invece, il d.l. 83/2015 ha modificato il primo comma dell'art. 107 l. fall., aggiungendo un ultimo capoverso, secondo il quale *“In ogni caso, al fine di assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati, il curatore effettua la pubblicità prevista dall'articolo 490, primo comma, del codice di procedura civile, almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva”*. Analoga disciplina si rinviene nell'art. 182, primo comma, l. fall. In riferimento alle vendite effettuate dal liquidatore in sede concordataria.

LA PUBBLICITÀ SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE SOSTITUISCE OGNI ULTERIORE PUBBLICITÀ?

Il D.L. 83/15 non ha modificato il comma 2 dell'art. 490 c.p.c., per cui *“In caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro, e di beni immobili, lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto”*. Ne consegue che per la vendita forzata di beni mobili registrati per un valore superiore a euro 25.000 e di beni immobili, la pubblicità deve essere effettuata sul PVP e sui siti internet specializzati.

Il portale www.astalegale.net di Astalegale.net Spa è iscritto con provvedimento della DGSIA, all'elenco dei siti internet autorizzati a effettuare la pubblicità delle vendite giudiziarie. Astalegale.net conta ad oggi circa 1.500.000 aste pubblicate complessivamente e pubblicizza su internet una media annua di 120.000 annunci con circa 90.000 aste quotidianamente attive sui propri portali e una media di 130.000 documenti consultati quotidianamente.

DA QUANDO È OPERATIVO IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE?

Il portale, già in esercizio dal 17.07.2017 (su disposizione dell'autorità giudiziaria era possibile procedere alla pubblicazione degli avvisi), è operativo a decorrere dal 10.01.2018, data di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale (G.U. Serie Generale n. 7) del decreto del Ministro della Giustizia 05.12.2017, con il quale è stata accertata la piena funzionalità dei servizi in esso previsti (art. 4, comma 3 bis, del D.L. 3 maggio 2016, n. 59 convertito con modificazioni dalla L. 30 giugno 2016, n. 119).

DA QUANDO SARÀ OBBLIGATORIO PUBBLICARE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE?

L'utilizzo del portale delle vendite pubbliche sarà inderogabile non prima che siano decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'articolo 161 quater disp. att. c.p.c. In data 20.01.2018 è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale (G.U. Serie Generale n.16) l'avviso di pubblicazione del provvedimento del Direttore Generale per i Sistemi Informativi Automatizzati di adozione tra l'altro delle suddette specifiche tecniche. Alla luce di tanto, l'inserimento nel portale degli avvisi di vendita ex art. 490, primo comma, c.p.c. diventerà obbligatorio a partire dal prossimo 19 febbraio 2018.

LA STRUTTURA DEL PVP: AUTENTICAZIONE E FUNZIONALITÀ'

QUAL È L'INDIRIZZO DEL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE?

Il portale delle vendite pubbliche è accessibile agli indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

QUALI SONO LE PRINCIPALI FUNZIONALITÀ DEL PVP?

Le principali funzionalità del portale sono le seguenti:

- Inserimento degli avvisi di vendita e relativi documenti allegati;
- Trasmissione dei dati degli avvisi (e non dei documenti ufficiali della vendita) ai siti internet di pubblicità ed al gestore delle vendite telematiche, ove previsto;
- Ricerca di tutte le inserzioni sul portale e sui siti internet autorizzati dal Ministero;
- Monitoraggio del contenuto e della ricercabilità delle singole inserzioni sui siti internet di pubblicità autorizzati dal Ministero;
- Verifica del regolare funzionamento e del rispetto dei criteri di accessibilità dei siti internet di pubblicità;
- Certificazione dell'inizio, della durata e degli eventi significativi delle inserzioni con invio delle stesse agli uffici giudiziari;
- Pubblicazione di statistiche sull'accesso al portale delle vendite pubbliche e ai siti internet autorizzati dal

- Ministero;
- Invio degli avvisi di nuove pubblicazioni a soggetti interessati (servizio newsletter);
 - Prenotazione visite all'immobile per i soggetti interessati.

QUAL E' L'ARCHITETTURA DEL PORTALE?

Il PVP è strutturato nelle due seguenti aree:

AREA PUBBLICA: si accede senza la necessità di alcuna credenziale, di sistemi di identificazione o di requisiti di legittimazione e consente all'utente la ricerca e la visualizzazione delle inserzioni, la consultazione della normativa, la visualizzazione dei Tribunali e dei rispettivi annunci, la lettura delle news, l'iscrizione al servizio di newsletter, in relazione a ciascun annuncio, la richiesta di prenotazione visita dell'immobile in vendita, la possibilità di creare e scaricare l'offerta telematica mediante apposito modulo web.

AREA RISERVATA: accessibile solo previa identificazione informatica (c.d. autenticazione forte). Possono essere autorizzati all'accesso gli **Utenti interni al Dominio Giustizia:** Giudice, Cancelliere, Operatore con funzione di soggetto legittimato alla pubblicazione; gli **Utenti esterni al Dominio Giustizia:** i soggetti legittimati alla pubblicazione, i soggetti cui rivolgersi per la visita del bene, i gestori vendite/siti pubblicità.

COME AVVIENE L'AUTENTICAZIONE SUL PVP PER GLI UTENTI INTERNI AL DOMINIO GIUSTIZIA?

L'utente interno al Dominio Giustizia è censito nel sistema del portale dall'amministratore del sistema o dall'amministratore locale. L'identificazione informatica per il soggetto che ne fa richiesta ed è stato previamente autorizzato dal responsabile dell'ufficio di appartenenza avviene attraverso le credenziali "Active Directory Nazionale" (ADN).

COME AVVIENE L'AUTENTICAZIONE SUL PVP PER GLI UTENTI ESTERNI AL DOMINIO GIUSTIZIA?

L'identificazione informatica per i soggetti esterni al Dominio Giustizia avviene sul portale delle vendite pubbliche con le medesime modalità previste dall' art. 6 del Provvedimento del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia contenente le specifiche tecniche previste dall'articolo 34, comma 1 del decreto del Ministro della Giustizia del 21 febbraio 2011, n. 44. Si tratta di una autenticazione c.d. "forte", ovvero mediante carta d'identità elettronica o carta nazionale dei servizi oppure tramite token crittografico (smart card, chiavetta USB o altro dispositivo sicuro di firma digitale). Il portale prevede un servizio di cooperazione con i registri di cancelleria interni al Dominio Giustizia (SIECIC e SICID) e, ove necessario con i registri esterni al Dominio Giustizia (quali, ad esempio, il Registro delle Imprese ed il Registro dei pegni non possessori), al fine di verificare la titolarità del soggetto legittimato alla pubblicazione alla gestione degli avvisi di vendita.

QUALI SONO LE FUNZIONALITÀ ASSOCIATE AL SOGGETTO LEGITTIMATO ALLA PUBBLICAZIONE?

Al profilo "soggetto legittimato alla pubblicazione" sono associate le funzionalità di inserimento e pubblicazione dell'avviso di vendita, il servizio di pagamento del contributo di pubblicazione e le funzionalità di gestione dell'esito e degli eventi significativi dell'avviso di vendita.

QUALI SONO LE FUNZIONALITÀ ASSOCIATE AL CUSTODE?

Il soggetto cui rivolgersi per la visita del bene (custode) avrà la possibilità di consultare le richieste inoltrate dagli interessati attraverso il servizio loro offerto dal PVP e potrà ricorrere alla funzionalità di stampa dei dati.

QUALI SONO LE FUNZIONALITÀ ASSOCIATE AL SITO PUBBLICITÀ/ GESTORE VENDITA TELEMATICA?

Il rappresentante del Sito Internet di Pubblicità o il gestore della vendita telematica accedendo al PVP avranno la possibilità di registrarsi, inserendo tutte le informazioni necessarie alla interoperabilità. In mancanza delle suddette informazioni, il sito di pubblicità o il gestore della vendita telematica non riceveranno i dati dell'inserzione da pubblicare e non potranno usufruire dei servizi relativi alla vendita telematica.

LA STRUTTURA DEL PVP: AUTENTICAZIONE E FUNZIONALITÀ

CHI È IL SOGGETTO LEGITTIMATO A PUBBLICARE L'ANNUNCIO SUL PVP?

In base a quanto indicato nelle "specifiche tecniche relative alle modalità di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche", l'unico soggetto legittimato a pubblicare gli avvisi di vendita è quello che ha ricevuto il relativo incarico nell'ambito del procedimento giudiziario (il professionista delegato per le operazioni di vendita, il commissionario o, in mancanza, il creditore pignorante o il creditore intervenuto **munito di titolo** esecutivo, il curatore fallimentare, il commissario giudiziale, il liquidatore nel concordato preventivo) ovvero per effetto della procedura della quale egli assume il ruolo di soggetto legittimato. Non è quindi possibile delegare l'attività di pubblicazione a soggetti diversi da quelli a ciò effettivamente legittimati per provvedimento del Giudice o in forza di legge.

Astalegale.net, qualora autorizzata dal Giudice in Ordinanza ad intervenire come soggetto legittimato alla pubblicazione, può farsi carico di gestire l'inserimento e la pubblicazione dei dati e della documentazione richiesta sul portale delle vendite pubbliche, sollevando il professionista da tale incombenza. In alternativa offre piena assistenza durante il processo di inserimento sul portale dell'annuncio di pubblicità. Offre inoltre, al referente della procedura e agli utenti interessati il necessario supporto per la gestione e la partecipazione alle vendite telematiche tramite la propria piattaforma www.spazioaste.it

COME AVVIENE LA PUBBLICAZIONE DI UN ANNUNCIO SUL PVP?

Il soggetto abilitato, quindi, deve:

- inserire i dati identificativi della procedura e dei suoi organi;
- inserire i dati identificativi del bene in vendita (descrizione, dati catastali, ecc.);
- inserire l'avviso di vendita;
- allegare i documenti rilevanti (ordinanza di vendita, perizia, foto etc.);
- pagare il contributo di pubblicazione;
- selezionare i siti internet di pubblicità "specializzati" e selezionare il gestore della vendita telematica. Nella sezione "**Elenco Siti autorizzati**" è possibile selezionare i Siti Pubblicità che sono iscritti nel registro ai sensi del Decreto 31 ottobre 2006 e che sono individuati dal Giudice per la pubblicazione dell'inserzione. I siti, ai quali saranno, pertanto, trasmesse le informazioni relative agli esperimenti di vendita presenti nell'avviso che

si sta inserendo, saranno poi oggetto di monitoraggio da parte del portale. Nella sezione “Elenco Siti autorizzati” è possibile anche selezionare il gestore vendita telematica, iscritto del registro ai sensi del DM 32/2015 e individuato dal Giudice per le operazioni di vendita telematica. Al gestore saranno pertanto comunicate le informazioni relative agli esperimenti di vendita presenti nell’avviso che si sta inserendo e saranno trasmesse le offerte di acquisto formulate mediante apposito modulo. La schermata consente di ricercare i siti di pubblicità e il gestore delle vendite telematiche da associare all’avviso di vendita. Questa associazione è possibile solo per le vendite giudiziarie.

- Successivamente inserire l’esito della gara e gli eventuali eventi significativi (ad es. revoca, sospensione, etc.).

È RICHIESTA L’ALLEGAZIONE DI DOCUMENTI?

Il **soggetto legittimato alla pubblicazione** è tenuto ad allegare uno o più documenti.

Nello specifico:

- per le vendite giudiziarie è obbligatorio allegare l’ordinanza di vendita;
- per le vendite non giudiziarie è possibile allegare il provvedimento che dispone la vendita forzata;
- planimetrie;
- perizie;
- ogni altro allegato relativo alla vendita forzata;
- foto.

SONO PREVISTE INDICAZIONI SPECIFICHE PER GLI ALLEGATI?

Gli allegati devono rispettare la dimensione totale massima consentita per ogni esperimento di vendita pari a 50 Megabyte. I **formati ammessi sono: doc, docx, pdf, tiff, jpeg, png, p7m, xls, xlsx, csv**. **Non è possibile inserire due allegati di tipo “ordinanza” oppure “provvedimento”**.

QUALI SONO LE RESPONSABILITÀ DEL SOGGETTO LEGITTIMATO ALLA PUBBLICAZIONE?

Il soggetto legittimato alla pubblicazione 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 della privacy - 07 febbraio 2008 [G.U. n.47 del 25/02/2008].

Egli si assume qualsiasi responsabilità derivante da omissi 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 sullo stesso la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate. In generale, 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.

SI PUO’ MODIFICARE/ELIMINARE UN’INSERZIONE GIÀ PUBBLICATA?

Allo stato **non è possibile modificare un annuncio pubblicato**. Qualora dovesse nascere una simile esigenza, il **soggetto legittimato potrà ricorrere all’inserimento di un evento** mediante la funzionalità Gestione Esiti/Eventi. In

particolare, potrà utilizzare l'evento "Avviso di Rettifica", il quale senza alcun costo consentirà solo l'inserimento di una nota all'interno dell'annuncio oppure l'evento "Eliminazione inserzione" a seguito del quale si potrà effettuare un inserimento ex novo, ma in questo caso occorrerà procedere con un nuovo pagamento.

SONO PREVISTI COMPENSI PER L'ATTIVITÀ DI PUBBLICAZIONE SUL PVP?

Per l'attività di pubblicazione sul PVP al soggetto legittimato non verranno corrisposti ulteriori compensi rispetto a quelli percepiti in ordine alle specifiche funzioni demandategli dalla legge.

È PREVISTO UN TERMINE ENTRO IL QUALE EFFETTUARE LA PUBBLICAZIONE SUL PVP?

La pubblicità sul PVP, relativa a beni immobili e beni mobili registrati, di valore superiore a 25.000 euro, non è soggetta ex lege al rispetto di un termine specifico. Tuttavia, al fine di garantire la interoperabilità tra il PVP e i siti internet specializzati è ragionevole supporre che trovi applicazione il termine di cui all'art. 490, comma 2, c.p.c. (almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto).

IN COSA CONSISTE LA CERTIFICAZIONE DELLA PUBBLICAZIONE?

Il giorno precedente a quello fissato per la vendita, il portale invia all'ufficio giudiziario la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione dell'inserzione, alla sua durata e agli eventi significativi. La certificazione sarà consultabile oltre che dagli utenti dell'Ufficio giudiziario anche dai soggetti legittimati all'interno dell'area riservata.

DOVE TROVO LA GUIDA PER POTER PUBBLICARE GLI ANNUNCI SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE?

Il manuale operativo rilasciato dal Ministero per la gestione e l'inserimento degli avvisi di vendita si trova all'indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Back_Office_Inserimento_Avvisi_di_Vendita.pdf

COME AVVIENE L'INSERZIONE DEGLI ANNUNCI SUGLI ALTRI SITI DI PUBBLICITÀ?

Una volta inserito l'annuncio, il portale delle vendite pubbliche trasmette automaticamente i dati dei lotti e delle relative aste ai siti internet "specializzati" indicati per la pubblicità (e per la gestione della vendita telematica). Il professionista incaricato deve comunque provvedere ad inviare espressa richiesta di pubblicazione anche ad Astalegale, con riferimento a tutti i canali pubblicitari web, cartacei e commerciali. La richiesta deve essere inviata tramite apposito modulo di richiesta pubblicità disponibile sul portale www.astalegale.net.

CONTRIBUTO DI PUBBLICAZIONE

A QUANTO AMMONTA IL CONTRIBUTO DI PUBBLICAZIONE?

Il contributo di pubblicazione è disciplinato dall'art. 18 bis del DPR 115/2002 (T.U. in materia di spese di giustizia), inserito dall'art. 15, comma 1, del D.L. 83/15 e richiamato dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c. Per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di ciascun atto esecutivo per il quale la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili o mobili registrati, è dovuto un contributo dell'importo di euro 100 a carico del creditore precedente. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi. **L'importo del contributo per la pubblicazione è adeguato ogni tre anni in relazione alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. (art. 15 D.L. 83/15).**

QUALI IPOTESI POSSONO VERIFICARSI IN MERITO AL PAGAMENTO?

Si possono verificare tre casi in ordine al contributo di pubblicazione:

- PRENOTAZIONE A DEBITO: quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato;
- CONTRIBUTO NON DOVUTO: per la pubblicazione relativa a beni diversi da beni immobili o mobili registrati;
- ESENZIONE: le ipotesi non sono specificate, ma si ritiene che coincidano con quelle previste dall'art. 10 del T.U. in materia di contributo unificato, attesa la collocazione dell'articolo 18 bis nel titolo rubricato "Contributo unificato nel processo civile, amministrativo e tributario".

Il sistema del PVP, salvo i casi sopra riportati, non consente il completamento dell'operazione di inserzione dell'avviso se il soggetto legittimato non fornisce prova dell'avvenuto pagamento del citato contributo.

COME SI EFFETTUA IL PAGAMENTO?

Il sistema consente al soggetto legittimato alla pubblicazione di ottemperare al pagamento secondo due modalità distinte:

- invocando il servizio di pagamenti telematici integrato nel portale (real time);
- effettuando il pagamento in modo autonomo e caricando gli estremi e la ricevuta di pagamento

In una prima fase sarà possibile effettuare il pagamento del contributo di pubblicazione solo seguendo la modalità di cui al punto 2. Questo comporterà l'obbligo di caricare la ricevuta che sarà verificata e annullata dal portale.

Le istruzioni per il pagamento si trovano all'indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/pagamento_importo_fisso_PVP.pdf

COS'È LA RICEVUTA TELEMATICA?

La ricevuta che deve essere caricata nel PVP è la **Ricevuta Telematica** (rt_abc....xml.p7m) e non la **Richiesta di Pagamento telematico** (rpt_abc....xml.p7m) che il sistema dei pagamenti genera in attesa della ricevuta stessa. I formati ammessi per la ricevuta telematica sul portale delle vendite pubbliche sono esclusivamente quelli .xml oppure .xml.p7m.

Il PVP non consentirà di procedere con la pubblicazione qualora si tentasse di utilizzare una stessa ricevuta telematica per avvisi diversi o già utilizzata per altri avvisi.

COSA FARE NEL CASO DI PAGAMENTO ERRONEAMENTE EFFETTUATO?

Per il recupero delle somme erroneamente versate, come previsto all'art 26, comma undici, Provvedimento Dirigenziale SIA del 18 luglio 2011, relativo alle specifiche tecniche richiamate dall' art 34 del DM 21 febbraio 2011 n. 44, si procede secondo le modalità indicate dalla legge (art. 4 del decreto MEF del 9/10/2006). L'istanza di rimborso deve essere, pertanto, presentata in cancelleria per la necessaria istruzione della procedura e per l'emissione e l'invio del decreto di liquidazione alla competente Agenzia delle Entrate.

COSA ACCADE SE NON VIENE VERSATO IL CONTRIBUTO DI PUBBLICAZIONE NELLE VENDITE FORZATE?

Le conseguenze dell'omessa pubblicità per le vendite forzate sono disciplinate dall'art. 631 bis c.p.c., inserito dall'art. 13, comma 1, lett. ee), D.L. 83/15, in vigore decorsi trenta giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche previste dall'art. 161 quater disp. att. c.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 c.p.c. (rilievo officioso, operatività di diritto, reclamabilità dinanzi al collegio del provvedimento che dichiara l'estinzione ovvero rigetta la relativa eccezione).

ESISTE UN'ECCEZIONE ALLA DECLARATORIA DI ESTINZIONE?

L'estinzione non opera quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. (attestazione da parte del responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia).

LA RICHIESTA DI VISITA AGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

COME SONO GESTITE LE VISITE AI BENI IN VENDITA PUBBLICATI SUL PVP?

Il soggetto interessato a visionare un immobile posto in vendita a partire dal 10.04.2018 deve inoltrare la richiesta esclusivamente attraverso il PVP. L'art. 560, comma 5, quarto periodo c.p.c., in combinato disposto con il comma 4 bis dell'art. 4 D.L. 59/16, introdotto in sede di conversione dalla L. 119/16, infatti, prevede che la richiesta di visita venga formulata esclusivamente mediante il PVP **a decorrere dal novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto** che accerta la piena funzionalità dello stesso, **pubblicazione avvenuta il 10.01.2018.**

Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "Cognome", "Nome", "Email", "Conferma email", "Telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode nominato dal Giudice, il quale entro quindici giorni dovrà consentire di esaminare i beni in vendita.

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.

LE VENDITE TELEMATICHE

COS'È UNA VENDITA TELEMATICA?

L'art. 569, comma 4, c.p.c. prevede che con l'ordinanza con cui viene disposta la vendita forzata "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".

Il Decreto Ministeriale n° 32 del 26 febbraio 2015 (Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche) definisce invece le modalità di svolgimento della gara telematica. Per gara telematica si intende la modalità con cui viene svolta la vendita che viene quindi realizzata **tramite una specifica piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita**. Questa piattaforma consente agli offerenti che hanno presentato un'offerta irrevocabile d'acquisto di partecipare all'asta telematica. La piattaforma consente inoltre al referente della procedura di validare o rifiutare le offerte, di avviare la gara tra gli offerenti, di decretare l'aggiudicazione e predisporre i relativi verbali.

DA QUANDO SARANNO OBBLIGATORIE LE VENDITE TELEMATICHE?

L'obbligatorietà della modalità telematica è prevista per le vendite forzate di beni immobili disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato **dopo il novantesimo giorno successivo dalla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del D.M. 05.12.2017** che accerta la piena funzionalità del portale. **Tale pubblicazione è avvenuta il 10.01.2018.**

Diventerà quindi obbligatorio gestire con modalità telematica le procedure con ordinanze disposte dopo tale termine.

CHI È IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA?

Il gestore della vendita è un soggetto privato che è in possesso dei requisiti previsti per l'iscrizione al "Registro dei gestori della vendita telematica" istituito dal Ministero di Giustizia. Il gestore della vendita dispone inoltre di una piattaforma utilizzabile per la gestione dell'asta telematica, conforme alle specifiche tecniche ministeriali previste dall'articolo 161-quater delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e al Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche (D.M. 32 del 26 febbraio 2015).

Astalegale.net è iscritta nel registro dei Gestori delle Vendite Telematiche con provvedimento ministeriale del 26/09/2017. Astalegale.net gestisce le vendite telematiche mediante la propria piattaforma www.spazioaste.it

La piattaforma www.spazioaste.it di Astalegale.net può gestire tutte le tipologie di vendite previste dalla normativa. Astalegale.net offre pieno supporto ai professionisti durante tutte le fasi della gestione della vendita telematica.

CHI È IL PRESENTATORE?

Il presentatore è colui che compila e invia mezzo PEC l'offerta irrevocabile d'acquisto e può anche coincidere con l'offerente o uno degli offerenti, nel caso in cui l'offerta venga presentata da più soggetti. Il presentatore è il soggetto che partecipa alla gara telematica.

Quando l'offerta è formulata da più persone o il presentatore non coincide con l'unico soggetto offerente, è necessario allegare alla stessa una procura rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata (presentatore). La procura è redatta in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata.

QUALI SONO LE TIPOLOGIE DI VENDITA TELEMATICA INTRODOTTE DAL D.M. 32/2015?

La vendita telematica può essere svolta con tre diverse modalità:

- **vendita sincrona telematica:** la domanda di partecipazione e lo svolgimento della gara possono avvenire solo con modalità telematiche. La gara viene avviata nel giorno e nell'ora stabiliti dall'avviso di vendita. Gli offerenti sono connessi contemporaneamente in tempo reale tramite la piattaforma del gestore della vendita e hanno la possibilità di effettuare i propri rilanci sull'ultima offerta più alta entro il tempo definito nell'ordinanza di vendita. L'asta si conclude a favore dell'offerente il cui ultimo rilancio non sia superato da altri.
- **vendita asincrona telematica:** la domanda di partecipazione e lo svolgimento della gara possono avvenire solo con modalità telematiche. La gara tra gli offerenti viene effettuata nell'ambito di un determinato lasso temporale e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura. Gli offerenti vengono avvisati dal portale di ogni rilancio effettuato dagli altri partecipanti e al termine della gara, della maggior offerta formulata.
- **vendita sincrona con modalità mista:** la domanda di partecipazione e le offerte possono essere presentate sia con modalità telematiche sia con modalità tradizionale (mediante deposito in cancelleria o presso lo studio del referente della procedura). I dati delle offerte presentate con modalità tradizionale e i rilanci vengono inseriti all'interno del portale a cura del referente della procedura. Lo svolgimento della gara avviene contemporaneamente tra gli utenti collegati al portale e gli offerenti presenti in sala. L'anonimato viene sempre garantito.

COME VENGONO PRESENTATE LE OFFERTE PER PARTECIPARE ALL'ASTA TELEMATICA?

Le offerte per partecipare ad un'asta telematica possono essere presentate esclusivamente mediante il modulo web "offerta telematica" del Ministero di Giustizia. Il modulo web è raggiungibile tramite l'apposito pulsante "**Invia offerta**" presente nella scheda di dettaglio del bene del gestore della vendita telematica (ricercando il bene invece all'interno del portale ministeriale delle vendite pubbliche, si verrà rimandati con apposito link, al sito del gestore della vendita).

Il presentatore che intende inviare un'offerta irrevocabile d'acquisto, deve inserire tutti i dati obbligatori richiesti allegando inoltre la documentazione necessaria. Al termine della compilazione l'offerta viene elaborata, criptata e successivamente resa disponibile all'utente per il download.

Il presentatore, dopo averla scaricata, deve trasmettere l'offerta mezzo PEC ad un indirizzo dedicato proprietario del Ministero di Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'invio può avvenire mediante due opzioni:

1. una particolare "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del D.M. n°32 del 26 febbraio 2015 (Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei

- beni mobili e immobili con modalità telematiche);
- una normale casella di posta elettronica certificata (priva dei suddetti requisiti) laddove l'offerta sia firmata digitalmente.

L'offerta si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

Le istruzioni rilasciate dal Ministero per la presentazione delle offerte telematiche sono reperibili all'indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

Nell'ipotesi in cui venga disposta in ordinanza una vendita sincrona a *partecipazione mista*, il cittadino può, in alternativa, presentare la propria offerta seguendo la modalità tradizionale.

QUALI SONO I TERMINI PER IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE?

Quando è previsto il versamento della cauzione mediante bonifico bancario, vista la necessità di verificarne l'effettivo accredito e quella di inserire il CRO nel modulo d'offerta, è consigliato indicare negli avvisi di vendita che la disposizione avvenga con almeno 3/5 giorni d'anticipo rispetto al termine di presentazione delle offerte.

COME AVVIENE IL TRASFERIMENTO DELLE INFORMAZIONI AL GESTORE DELLE VENDITE TELEMATICHE?

Il portale delle vendite pubbliche, dopo che il soggetto legittimato alla pubblicazione ha inserito l'annuncio di pubblicità, trasmette i dati, mediante un flusso automatizzato, al portale del gestore della vendita telematica. Allo stesso modo trasmette anche i dati e i documenti delle offerte presentate tramite il modulo web "Offerta Telematica".

I dati della vendita e i documenti delle offerte vengono resi disponibili al gestore della vendita telematica non prima di 180 e non oltre 120 minuti antecedenti l'orario di inizio delle operazioni. Il gestore incaricato, rende disponibile al referente della vendita quanto ricevuto mediante la propria piattaforma per la gestione della vendita telematica.

IL PROFESSIONISTA DOVRÀ TRASMETTERE ULTERIORE DOCUMENTAZIONE AD ASTALEGALE OLTRE A QUANTO GIÀ INVIATO DAL MINISTERO?

Sì, il referente della procedura dovrà inoltrare la documentazione inerente la vendita telematica anche ad Astalegale.net se scelto come gestore della vendita. Qualora i portali di Astalegale.net fossero già stati indicati come "siti di pubblicità autorizzati", non sarà necessario inviare ulteriore documentazione oltre a quanto già trasmesso per la pubblicità.

COME AVVIENE L'ACCESSO ALLA PIATTAFORMA PER LA VENDITA TELEMATICA?

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore invia all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta, le credenziali per connettersi alla vendita e al proprio portale. **Il re-**

ferente della procedura può in qualsiasi momento accedere alla propria area riservata del portale www.spazioaste.it mediante un dispositivo smart card o digital key contenente i certificati di autenticazione di tipo CNS.

COME VIENE GESTITA L'ASTA TELEMATICA?

I dati delle offerte presentate mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" vengono automaticamente inviati dal Ministero di Giustizia al gestore della vendita telematica che li acquisisce tramite la propria piattaforma.

I presentatori si collegano al portale del gestore e partecipano alla gara secondo le modalità descritte nell'avviso di vendita.

Astalegale.net mette a disposizione degli interessati e del referente della procedura la propria piattaforma www.spazioaste.it. La piattaforma Spazioaste.it permette al referente della procedura di connettersi al portale e svolgere tutte le operazioni di vendita: apertura delle offerte, gestione della gara e redazione di verbali. La piattaforma garantisce inoltre la gestione della gara telematica nel rispetto di quanto previsto dal D.M. n°32 del 26 febbraio 2015 (Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche).

Astalegale.net può gestire le vendite telematiche mediante la propria piattaforma www.spazioaste.it. Il manuale per l'utilizzo della piattaforma di Astalegale.net è disponibile all'indirizzo:

<https://www.spazioaste.it/Pages/Content/manuale-utente-immobiliare>

Astalegale.net assiste il referente della procedura durante la fase di gestione della gara mediante la piattaforma www.spazioaste.it e offre supporto agli utenti interessati e agli offerenti durante la fase di presentazione delle offerte e le fasi di gara.

È POSSIBILE ASSISTERE AD UNA GARA TELEMATICA SENZA PARTECIPARE?

Alle operazioni di vendita senza incanto possono accedere altri soggetti terzi, se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

La piattaforma Spazioaste.it permette agli interessati di assistere ad una vendita telematica previa autorizzazione. La richiesta dovrà pervenire tramite l'apposita funzione "**assisti alla vendita**" presente nella scheda di dettaglio del bene entro il termine di presentazione delle offerte.

COME AVVIENE IL DEPOSITO DEI VERBALI E DELLA DOCUMENTAZIONE?

Il referente della procedura, in merito al deposito dei verbali e della documentazione inerente alla gara telematica, procede secondo la modalità tradizionale.

IL GESTORE DELLA VENDITA PUO' INTERVENIRE SULLE OPERAZIONI DI GARA?

No, il gestore della vendita non può in nessun modo intervenire durante le operazioni di vendita, al fine di garantire un'asta trasparente regolare e sicura. La piattaforma Spazioaste.it utilizza inoltre un particolare sistema di tracciatura dei log e di tutte le operazioni che conferisce loro valore legale. I log rimangono archiviati sui server di Astalegale.net per 5 anni.

È PREVISTO UN SUPPORTO DURANTE LE OPERAZIONI DI VENDITA?

Astalegale.net fornisce un servizio di supporto e di assistenza qualificato sia per l'utente che intende partecipare alle aste telematiche sia per il professionista durante le fasi di vendita.

È possibile contattare l'help desk mediante l'indirizzo email garaimmobiliare@astalegale.net o il numero telefonico 848.780.013.

Su richiesta è possibile allestire un'apposita sala d'aste, presso il Tribunale o l'ordine professionale competente, per garantire un supporto di assistenza tecnica a tutti i soggetti coinvolti nelle aste telematiche.

DOVE POSSO TROVARE ULTERIORI ISTRUZIONI E RIFERIMENTI NORMATIVI?

Tutta la documentazione, le guide, le specifiche tecniche di pubblicazione inerenti il portale delle vendite pubbliche e le modalità operative per lo svolgimento della vendita di beni mobili e immobili con modalità telematiche, sono disponibili sul portale dei servizi telematici (<http://pst.giustizia.it>) nell'area Documenti, sezione Portale delle Vendite Pubbliche. http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26.wp

È PREVISTA UN'ASSISTENZA TELEFONICA O UN HELP DESK?

Al momento il Ministero della Giustizia mette a disposizione sul portale delle vendite pubbliche una FAQ page <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page> e una guida al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/guida.page>. Non offre nessun tipo di supporto telefonico ma mette a disposizione la funzionalità "Richiedi Assistenza" all'interno del menu laterale in fase di inserimento dell'annuncio.

Astalegale.net, qualora autorizzata dal giudice in ordinanza ad intervenire come soggetto legittimato alla pubblicazione, può farsi carico di gestire l'inserimento e la pubblicazione dei dati e della documentazione richiesta sul portale delle vendite pubbliche, sollevando il professionista da tale incombenza.

In alternativa offre piena assistenza durante il processo di inserimento sul portale dell'annuncio di pubblicità.

Offre inoltre al referente della procedura e agli utenti interessati, il necessario supporto per la gestione e la partecipazione alle vendite telematiche tramite la propria piattaforma www.spazioaste.it.