

L'intervento del magistrato della IV sezione Esecuzioni immobiliari della Capitale al convegno nazionale di Tivoli tenutosi alla fine di giugno

“Portale delle vendite, molte criticità”

► La giudice d'Ambrosio di Roma: riforma senza adeguato rodaggio ma lo spirito è quello giusto

L'INTERVISTA

La pubblicità obbligatoria sul Portale delle Vendite e in particolare il pagamento del contributo sono stati tra gli argomenti affrontati durante il convegno nazionale di Tivoli sulle aste telematiche nel settore delle esecuzioni immobiliari tenutosi alla fine di giugno. Relatrice sul tema la giudice Federica d'Ambrosio, della quarta sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale Civile di Roma.

- L'introduzione del Portale delle Vendite ha avuto l'effetto di una rivoluzione nel sistema delle vendite esecutive.

“In effetti si è trattato di una grossa novità – ci dice la giudice d'Ambrosio - che ha costretto in tempi brevi gli uffici giudiziari di tutt'Italia ad adeguarsi modificando ordinanze già emesse. Devo aggiungere che gli operatori, e mi riferisco ad un orientamento generale, non hanno accolto favorevolmente questa riforma. In particolare non ha convinto il rinvio a fonti non normative, ma non solo. Una seconda perplessità riguarda le grosse criticità presentate dal sistema informatico per un rodaggio che, a nostro avviso, non è stato adeguato. Tra gli aspetti negativi, sottolineo quello di aver aggiunto a carico del creditore precedente costi di pubblicazione sul Portale, creando nuovi oneri per procedure relative a crediti talvolta vecchi di anni. Questo senza nulla togliere alla positività della ratio alla base della riforma, il cui intento era di fornire un unico strumento di consultazione”.

La legittimazione alla pubblicazione

- Entrando nello specifico tecnico, quali sono i soggetti legittimati alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale?

“La pubblicazione spetta al professionista delegato per le operazioni di vendita, ma in

TRA GLI ASPETTI NEGATIVI L'AGGIUNTA DI COSTI ULTERIORI A CARICO DEL CREDITORE

alcuni uffici giudiziari questa competenza è stata estesa alle società di gestione. A Roma, ed è l'orientamento più diffuso, abbiamo scelto la prima modalità. Il perché è presto detto: nel secondo caso il delegato potrebbe trovarsi a dover rispondere per gli adempimenti di un soggetto del quale non ha voluto avvalersi e sul quale non vanta alcun potere di direzione”.

- Ci sono delle criticità in questo meccanismo?

“Sì, soprattutto per quanto riguarda il pagamento del contributo per la pubblicazione, inutilmente macchinoso. Il professionista chiede i soldi al creditore precedente, esegue il pagamento sul portale dei sistemi

telematici e, una volta che il versamento è andato a buon fine, carica il pagamento sul Portale delle Vendite. Qui a Roma i professionisti delegati lamentano la difficoltà di collegarsi con il portale del Ministero della Giustizia a causa dell'instabilità del sistema, vedendosi spesso rifiutati i pagamenti”.

I termini per la pubblicità

-Esistono dei termini per la pubblicazione della pubblicità in vista dello svolgimento

dell'asta di vendita dell'immobile?

“L'articolo 490 del codice di procedura civile non prevede un termine entro cui deve essere effettuata la pubblicità sul Portale delle Vendite. Tuttavia, considerato che il portale deve trasmettere i dati ai siti di cui al comma II dell'art. 490 c.p.c. e, in questi lo stesso avviso deve essere inserito “almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto”, è opportuno che la pubblicazione sia conclusa in un momento antecedente (ad esempio 5/15 giorni) alla scadenza del termine previsto in ordinanza per la pubblicazione sui portali privati autorizzati dal Ministero.

Quindi sembra ragionevole affermare che la pubblicazione dell'avviso di vendita possa essere effettuata tra i 50 e i 60 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o per la vendita. A Roma abbiamo previsto un termine prudenziale di 55 giorni”.

- Altra questione: che cosa accade se il Professionista delegato riceve il fondo spese oltre il termine previsto dal Giudice dell'esecuzione, ma ancora in tempo per il rispetto dei termini per la pubblicità sui siti internet?

“In tal caso il Professionista deve dare senz'altro corso alla attività affidatagli. E' importante salvare, finché si può, la pro-



cedura: non dimentichiamo, infatti, che la declaratoria di estinzione determina la perdita di tutta l'attività svolta fino a quel momento e che la valutazione sull'imputabilità della causa potrebbe generare ulteriore contenzioso, il tutto con buona pace dell'economia processuale".

L'ipotesi dell'estinzione

- E se il bene viene aggiudicato e non ci sono contestazioni? Si potrebbe avere un'aggiudicazione non impugnata e un'estinzione ancora rilevabile di ufficio?

"Se dobbiamo sanzionare l'inerzia del creditore, l'estinzione dovrebbe trovare spazio nei soli casi in cui, a causa della mancata



La giudice Federica d'Ambrosio, a sinistra al tavolo dei lavori del convegno, durante il suo intervento

pubblicazione, non si sia potuto svolgere una valida vendita, privilegiando, così, un'interpretazione che eviti gli effetti paradossali di un'estinzione ancora rilevabile in presenza di un'aggiudicazione ritenuta stabile. Se invece la sanzione diviene strumento di politica giudiziaria e di efficienza del sistema processuale, allora dovremmo parlare di autonomia tra stabilità della vendita comunque avvenuta ed estinzione del procedimento.

In conclusione, la sanzione di cui all'art. 631 bis c.p.c., in una interpretazione sistematica che tenga conto di tutti gli elementi rilevanti della procedura, va proporzionata agli scopi da perseguire, attraverso un equilibrato esercizio dei poteri di direzione del procedimento, di rilievo di ufficio e di valutazione di fatto rimessi al Giudice dell'Esecuzione".

AVVISI DI VENDITA E MANCATA PUBBLICITÀ

1

La pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale spetta al professionista delegato. Alcuni uffici giudiziari hanno coinvolto anche le società di gestione

2

Il Tribunale di Roma ha fissato per la pubblicazione un termine prudenziale di 55 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o della vendita

3

I professionisti della Capitale lamentano molte difficoltà operative: dall'instabilità del sistema informatico ai pagamenti rifiutati; dalle richieste non accolte all'invito a riprovare l'accesso

4

In caso di mancata pubblicità e di vendita comunque valida, l'orientamento non è uniforme: alcuni giudici ritengono valida l'aggiudicazione, altri no