



FINALMENTE IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE - alcuni commenti a caldo

[Edit article](#)

Published on January 15, 2017



Simone Luchini, MBA

Membro fondatore e Tesoriere at Associazione T6



0



0



0



In data 13 gennaio 2017 è stato presentato dal Ministero di Giustizia (https://www.giustizia.it/giustizia/it/mg_6_9.page;jsessionid=kFCCryKXp0YD-shBdT9694Ca?contentId=NOL1305181) il Portale delle Vendite Pubbliche, come inizialmente introdotto dal D.M. 31 ottobre 2006 (all'art. 7 si parlava allora di "Portale delle Vendite Giudiziarie") e riproposto definitivamente con il D.L. n.83/2015 convertito nella L. n.132/2015.

Dopo oltre 10 anni siamo finalmente quasi arrivati alla possibilità di ricercare un immobile da acquistare in procedura giudiziaria in pochi *click*, indipendentemente da dove sia localizzato l'immobile, da quale tribunale abbia incardinato la procedura, da chi sia il custode, dalla tipologia della procedura stessa, etc.

Infatti lo scopo primo ed immediato del Portale delle Vendite Pubbliche è proprio quello di evitare la frammentazione che, dalla giusta introduzione nel 2006 dell'obbligo di pubblicità degli avvisi di vendita su siti Internet autorizzati, ha caratterizzato il mercato attuale: oggi purtroppo si ha la necessità di ricercare su più siti, senza la certezza dell'eshaustività della ricerca, con modalità grafiche, tecniche e contenutistiche anche molto differenti tra sito e sito, nonché diversità di filtri di ricerca e di presentazione dei risultati e dei dati (fatti salvi i dati ed i documenti che obbligatoriamente devono essere presenti sui siti autorizzati).

Dalla conferenza stampa del 13 scorso, a cui non ho partecipato di persona ma di cui ho visto la registrazione audio-video offerta da Radio Radicale, ho appreso una serie di argomenti che vi commento, a cui aggiungerò le mie considerazioni personali.

I numeri forniti, ovviamente con la precisazione che si trattava di dati approssimativi non verificati né certificati, è che gli attuali siti di pubblicità immobiliare hanno conteggiato circa 46 milioni di accessi all'anno e circa 51.000 lotti di media in vendita

al mese. Numeri sicuramente degni di considerazione e che speriamo il portale unico riesca a superare (mi riferisco solo al primo numero, quello degli accessi, ovviamente).

Mi soffermerò in questo scritto solo sugli aspetti puramente operativi e commerciali del portale, cioè la sua prima funzione, quella che sarà appunto perfezionata con il rilascio ufficiale, senza addentrarmi nella fase successiva, che è l'elaborazione dei dati che, sottostanti al portale, verranno a costituire un enorme patrimonio statistico che sarà di sicuro interesse soprattutto per banche, *servicer* e fondi di investimento, che saranno disposti a pagare per comprare dei dati certificati, verificati, omogenei, ufficiali, confrontabili, e quant'altro.

Dalle slides disponibili sul sito del Ministero si evince che il portale in oggetto non tratterà solamente delle esecuzioni immobiliari, ma vorrà ben includere tutti quei beni rivenienti da tutte le procedure giudiziarie: esecuzioni mobiliari, fallimenti (con vendite anche di aziende), concordati preventivi, etc. La prima domanda che mi pongo è se si vorrà includere anche la vendita di beni rivenienti da confische penali o amministrative, o anche da pignoramenti dell'ente tributario. E, per non farci mancare niente, capire se anche le procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento (che per legge necessitano, in certi casi, di pubblicità obbligatoria) potranno trovare posto in questo portale, visto che l'interesse per un *marketplace* si misura anche dalla varietà, dalla quantità e dalla completezza di beni che vi si trovano in vendita.

Sempre dalla lettura delle *slides*, e dall'ascolto della conferenza stampa, si capisce che il portale delle vendite sarà "collegato" con i vari siti che, in virtù di una serie di requisiti ben descritti nel D.M. 26 febbraio 2015 n.32, gestiranno le vendite telematiche (approfondirò anche l'argomento delle aste telematiche a breve). Sembra che sarà infatti data la possibilità di "*compilare un'offerta di acquisto*". Non si capisce però se si tratterà di fornire un semplice modulo (che già sarebbe un grande passo in avanti, perché almeno si uniformerebbero a livello nazionale le modulistiche principali), di far compilare un modulo *online* oppure addirittura di creare un vero e proprio collegamento funzionale (magari con riconoscimento delle credenziali di accesso) come espressamente indicato dal nuovo art. 161ter al co.2. Infatti, con il D.L. n.59/2016 (convertito nella L. n.119/2016) è stata sancita l'obbligatorietà di svolgere tutte le aste immobiliari in modalità telematica (con decorrenza 30 settembre 2017) in base a quanto specificato dai regolamenti attuativi che dovrebbero essere approvati entro il 30 giugno 2017.

Si ricorda inoltre che la L. n.132/2015 ha imposto un obbligo di pagamento del contributo di 100 euro per lotto e per procedura di vendita a carico del creditore procedente, pena l'estinzione della procedura esecutiva.

A questo punto mi sorge spontanea un'altra domanda: ma se la pubblicità obbligatoria avrà un ulteriore costo che coprirà i servizi del portale unico, e se l'asta sarà svolta online da altri siti autorizzati (ancora non si è parlato di costi, ma sicuramente se ne parlerà a breve), che giustificazione avranno i costi che il creditore procedente continuerà a sostenere anche per la pubblicazione degli stessi annunci sui siti autorizzati ex D.M. 31 ottobre 2006 come indicato dall'art. 490 c.p.c.? E soprattutto, che ruolo giocheranno questi siti, che al momento impiegano centinaia di dipendenti, presenti anche in quasi tutte le sedi di tribunale per fornire supporto alle cancellerie, e che negli anni hanno sicuramente permesso di portare un innegabile contributo (pagato decisamente a caro prezzo dal creditore, ma certamente utile per smaltire l'arretrato delle cancellerie e per far funzionare meglio le operazioni di vendita)? Se il portale, come sembra, conterrà anche i documenti obbligatori (perizia, avviso e ordinanza,

fotografie, planimetria, etc.), non so quale offerente, a questo punto, transiterà dai siti attuali di pubblicità, visto che troverà tutto il necessario sul sito del Ministero. Se i documenti saranno invece disponibili solo sul sito ex art. 490 c.p.c., il “portalone” fungerà solo da aggregatore, come un “Google” delle procedure, e sarà comunque già un bel risultato.

Tutto questo mi porta a sostenere che il creditore procedente, come è avvenuto da sempre con le prime riforme che puntavano alla “degiurisdizionalizzazione” della giustizia, sosterrà per certo ulteriori costi (come ho già detto, spunteranno anche i compensi per i gestori delle vendite telematiche, ne sono certo, anche eventualmente a carico degli offerenti, ma sempre un costo ulteriore saranno) ed aumenteranno i soggetti che forniranno servizi alla giustizia. Se tutto funzionerà sarà un buon risultato, anche se il costo per il creditore, come abbiamo documentato con lo “Studio dei Costi delle Procedure Esecutive” redatto con l’Associazione T.S.E.I.

http://www.osservatoriot6.com/wp/wp-content/uploads/2016/01/Studio-dei-Costi-delle-Procedure-Esecutive-Versione-Completa_giu2016.pdf), è decisamente sproporzionato e non più sostenibile né giustificabile, soprattutto a fronte di risultati deludenti di vendita. So che mi metterò contro tutto il mondo dei delegati, ma se le operazioni di vendita sono svolte al momento presso gli studi dei delegati, ricomprese nella remunerazione complessiva, potremmo ipotizzare che almeno il futuro costo delle piattaforme telematiche sia a costo zero per la procedura e per l’offerente ma sia dedotto dal compenso del delegato, in quanto gli semplifica sicuramente una serie di attività (una tra tutte, la burocrazia e la reportistica relativa) e dovrebbe anche diminuire le tempistiche delle operazioni di vendita. Non me ne vogliano i delegati, sto cercando di essere obiettivo.

Vedo poi dalla presentazione allegata che si parla di “*iscrizione newsletter*” ed altre funzioni che verosimilmente dovrebbero da un lato fidelizzare l’interessato e facilitarlo nella selezione degli immobili, per esempio inviando degli “*alert*” quando viene messo in asta un immobile o un altro bene dalle caratteristiche ricercate, dall’altro invogliarlo a ritornare sul sito fornendo continui aggiornamenti normativi, contenuti informativi, FAQ, modulistica, *helpdesk*, rassegna stampa, o altro (questo me lo immagino io, mi piacerebbe che questo portale divenisse anche un bel centro unico di conoscenza, competenza ed informazione su tutto quanto può interessare il settore).

Infine mi chiedo se i dati del processo civile telematico, quelli del portale delle vendite e quelli del futuro registro delle procedure di insolvenza faranno parte di un unico *database*, con controlli su duplicati, errori, etc., legati p.e. all’RGE/Tribunale come dato univoco, oppure avremo più sistemi paralleli che devono di volta in volta essere alimentati manualmente, con evidenti rischi di errore e spreco di tempo. Ma mi rendo conto che questa domanda è abbastanza ingenua e forse provocatoria, perché mi auguro che in questi anni si sia studiata la via del database unico della giustizia.

A questo punto, non sapendo per le poche informazioni a mia disposizione cos’altro di innovativo offra il portale (come già detto, non analizzo la portata statistica retrostante, che è immensa e meriterebbe ben altra trattazione), ed avendo sentito l’ottimo dott. Cottone, persona oltremodo preparata e concreta, auspicarsi già da questa fase di test i suggerimenti degli utenti (che però al momento presumo siano solo gli operatori di giustizia, cioè gli ausiliari del giudice, delegati e custodi soprattutto), mi permetto in questa sede di elencare una serie di considerazioni che potrebbero portare ulteriore beneficio a quest’ottima iniziativa, che io sostengo da anni.

Intanto, per permettere a chiunque di contribuire con idee valide, suggerisco al Dipartimento dei Sistemi Informativi del Ministero di Giustizia di aprire una pubblica consultazione, pubblicizzandola adeguatamente.

Poi, volendo andare già nel concreto dei suggerimenti, eccone alcuni, più o meno ovvi (sono sicuro che saranno già stati tutti considerati e idealmente saranno già anche in fase di studio da parte dei bravi tecnici del Ministero, ma mi piace ugualmente proporli):

1) creazione di una “App” che permetta la fruizione da *mobile*, valida non solo per il “fruitore” offerente in asta ma anche per l’“amministratore” operatore di giustizia.

2) obbligo di indicare sempre l’esito di una procedura: se il creditore rinuncia alla procedura, se questa viene estinta per infruttuosità, se si giunge ad aggiudicazione ed a quale valore... sono tutte informazioni utili anche a livello singolo, ed è corretto che siano sempre riportate. Non si chiede certo di conoscere il nominativo dell’aggiudicatario, ma si deve sapere se e quando un’asta è stata aggiudicata, ed a quale prezzo.

3) sulla scorta di quanto sopra, appare utile la creazione di una “vetrina permanente” degli immobili, cioè la possibilità di recuperare – con funzione di ricerca estesa - le informazioni di base (rimuovendo ovviamente perizia, foto, etc.) a livello storico, soprattutto valore di perizia, data e prezzo di vendita, etc. I dati sui valori immobiliari, stima e vendita, idealmente indicati anche al mq per immediato confronto, possono essere molto utili anche agli organi stessi della procedura, nonché ai periti immobiliari per le stime future.

4) il numero di *click* e di visualizzazioni di ogni singola asta dovrebbero essere un dato certificato e reso disponibile a tutti gli offerenti, garantendo anche trasparenza e parità di informazione, nonché efficacia commerciale e verifica delle attività di pubblicità mirata.

5) obbligo di pubblicare gli annunci ben prima dei 45 gg di legge, come già fanno molti tribunali virtuosi. Infatti, nell’era del processo civile telematico, delle perizie redatte in digitale, della PEC, è assurdo che si attendano gli ultimi 45 gg per pubblicare un avviso d’asta, ben conoscendo le difficoltà di visita poste da certi custodi, o i tempi delle banche per l’istruttoria e la delibera sui finanziamenti ipotecari.

6) possibilità di comparare più beni in asta (tramite una specifica funzione come avviene su tutti i buoni siti di acquisti *online*), ed anche di esportare in Excel o altro formato editabile, liste fino a 15/20 beni così da poter permettere agli utenti più esperti di gestire più facilmente simulazioni e *business plan* di acquisto

7) aggiunta di un *tool* che permetta il calcolo delle spese da sostenere a carico dell’aggiudicatario. Il problema del calcolo delle spese è materia alquanto vischiosa, che spesso rappresenta, per l’aggiudicatario, una brutta sorpresa al momento della richiesta di saldo fatta dal delegato. Per evitare questo, e garantire la massima trasparenza anche sui costi, sarebbe auspicabile che il delegato fornisse alcuni dati utili per il calcolo (presunto) delle spese, sia dal lato della tassazione (che ovviamente varia in base a più fattori ma è comunque calcolabile per categorie di immobile e di acquirente) sia dal lato dei costi richiesti dal delegato (per il suo compenso, la trascrizione e registrazione del decreto di trasferimento, per la voltura catastale, per eventuali altri compensi, tributi o oneri conosciuti). Il massimo sarebbe che poi il sistema (che ha la giusta pretesa di costituire un *database* storico di tutti i dati delle procedure per il futuro, a beneficio

della valutazione delle garanzie dei crediti *non performing*) conservasse, a consuntivo, anche i dati dei costi totali sostenuti da ogni procedura: sapere, a fronte del prezzo incassato dall'aggiudicatario, quanto è stato pagato per compensi e spese per lo stimatore, per il delegato, per il custode, per la pubblicità, e per altri professionisti o servizi vari, sarebbe davvero un incentivo a contenere le spese quando possibile anche a fronte di un controllo diffuso che il pubblico potrebbe esercitare su questi dati. Qui sono volutamente provocatorio, ma quando si tratta di spese anche rilevanti che alla fine, gravando sul creditore, gravano di fatto sul debitore, diminuendo il ricavato dell'asta, è importante fare delle serie riflessioni.

7) promozione intensiva del portale, su più canali, soprattutto sui *social network*, che sono già un mezzo sperimentato di diffusione importante anche per la vendita di beni immobili (e mobili).

Altre riflessioni e suggerimenti li sto maturando sulle vendite telematiche, argomento che ho personalmente a cuore da anni, e che sto provando ad analizzare sulla base delle informazioni disponibili e soprattutto del buon senso e dell'esperienza. Perché se si deve giustamente rivoluzionare il sistema delle vendite, con lo scopo di facilitare l'accesso degli offerenti, aumentare l'informazione, limitare o eliminare eventuali interferenze ambientali (turbativa d'asta), migliorare l'efficienza degli ausiliari del giudice, etc. allora è bene farlo tenendo in considerazione quanti più aspetti possibili, e cercando di portare avanti delle modifiche che, pur lunghe e laboriose, siano alla fine efficaci e concrete.

I miei complimenti comunque al Ministero di Giustizia perché il compito non era facile, e sembra che abbiano fatto, e stiano ancora facendo, un ottimo lavoro, pur con limitate risorse.

Simone Luchini



Simone Luchini, MBA
Membro fondatore e Tesoriere at Associazione T6
[7 articles](#)

0 comments



Leave your thoughts here...

Don't miss more articles by Simone Luchini, MBA



Già si parla (a mio avviso erroneamente) di "rivoluzione epocale" nel mondo delle esecuzioni immobili...

Simone Luchini, MBA on LinkedIn

Disegno di legge n. 2149: affidamento agli agenti immobiliari delle vendite in asta

Simone Luchini, MBA on LinkedIn

La detassazione degli acquisti di immobili in asta giudiziaria - e il privato che vuol fare trading?

Simone Luchini, MBA on LinkedIn

Looking for more of the latest headlines on LinkedIn?

[Discover more stories](#)

[Help Center](#) | [About](#) | [Careers](#) | [Advertising](#) | [Talent Solutions](#) | [Sales Solutions](#) | [Small Business](#) | [Mobile](#) | [Language](#) | [Upgrade Your Account](#)

LinkedIn Corporation © 2017 | [User Agreement](#) | [Privacy Policy](#) | [Ad Choices](#) | [Community Guidelines](#) | [Cookie Policy](#) | [Copyright Policy](#) | [Send Feedback](#)