



Osservazioni sul Portale delle Vendite Pubbliche

A cura del Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane – T6

16 febbraio 2017

Autore: Giovanni COLMAYER

con il contributo dei soci:

Simone LUCHINI

Alessandro ARLOTTA

Silvia CAPPELLI

Luigi MAUTI

Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane – T.S.E.I. [T6]
Associazione culturale senza finalità di lucro
Via Melchiorre Gioia, 82 – IT-20125 Milano
www.osservatoriot6.it – email: segreteria@osservatoriot6.it
C.F. 97855340580

Per favore citare questo testo come: "T6 (2017), «Osservazioni sul Portale delle Vendite Pubbliche», Associazione Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane (T.S.E.I.), n. 3-17, 16 febbraio 2017"

Osservazioni sul Portale delle Vendite Pubbliche

A cura del Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane – T6

Premessa

Il presente documento non fornisce un'analisi tecnica della *release* del portale delle vendite pubbliche, attualmente in fase di sperimentazione.

La nostra Associazione, non essendo un operatore economico settoriale ha lasciato ai singoli soci, in possesso delle proprie credenziali, la facoltà di trasmettere suggerimenti ed analisi tecniche e, da quanto ci risulta, molti hanno già trasmesso le proprie considerazioni.

Il ruolo dell'Osservatorio, luogo di studio ed approfondimento sull'intero mondo dell'esecuzioni immobiliari, è quello di fornire riflessioni di carattere generale, riflettendo e valutando gli impatti strategici sul sistema.

- L'analisi

L'introduzione di uno strumento nazionale per la pubblicazione degli avvisi di vendita delle procedure esecutive e concorsuali è, a nostro avviso, un passo decisivo verso la trasparenza, l'efficienza ed il successo della gestione di questa parte importante dell'attività della giustizia italiana.

Soltanto un'iniziativa coraggiosa da parte del Ministero ha il potere di uniformare la grande quantità di informazioni che, fino ad oggi, erano disperse fra i siti internet dei diversi operatori privati, non fornendo, al pubblico dei potenziali acquirenti, la necessaria qualità e quantità di notizie, indispensabili per approcciare l'acquisto di un immobile in asta giudiziaria.

- Il ruolo degli attuali operatori

E' importante, però, rivolgere agli operatori privati della pubblicità giuridica un riconoscimento doveroso per il ruolo che, svolto in termini imprenditoriali, ha contribuito all'innalzamento del livello di informazione a favore degli utenti e del mondo della giustizia in generale.

Ad essi si deve il merito di aver raccolto un'esigenza di divulgazione delle procedure e di aver investito sforzi intellettuali e capitali economici nella ricerca e sviluppo di soluzioni informatiche che la *release* del portale, che abbiamo analizzato, sembra aver recepito in pieno.

Sul ruolo di questi operatori, necessario, a nostro avviso, per una rapida attivazione del portale nazionale, deve essere svolta un'approfondita riflessione.

Molte di queste società, come detto, hanno consentito l'attuale livello di informatizzazione delle procedure di pubblicità e vendita. Esse si sono fatte carico, in qualità di imprenditori, di proporre soluzioni, pratiche ed informatiche, e rappresentano un collegamento verso il mondo degli operatori della giustizia (custodi giudiziari, professionisti delegati, esperti stimatori e giudici) che il portale sembra non avere la possibilità di proseguire.

- Assistenza ai delegati

Infatti, come previsto dalle specifiche tecniche, la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale è a cura esclusiva del professionista delegato. Da ciò che è riportato nelle suddette specifiche, inoltre, il professionista deve occuparsi della pubblicazione degli allegati epurandoli dai dati sensibili e caricando i documenti necessari. Sarà il portale nazionale a provvedere alla pubblicazione automatica sui siti indicati in ordinanza iscritti nell'elenco ministeriale.

Tale attività, almeno nella fase iniziale, avrà la necessità di essere supportata professionalmente affinché possa avviarsi senza problemi.

In tale contesto riteniamo che sarebbe auspicabile, anche per una corretta implementazione del Portale, che gli operatori che dispongono di iscrizione nell'elenco ministeriale, e che collaborano da anni con vari Tribunali sul territorio nazionale, possano supportare il

professionista delegato nella fase di caricamento, ed intervenire su indicazione del Giudice o del Professionista Delegato.

Riteniamo che almeno nella fase iniziale sia indispensabile tale forma di collaborazione affinché il progetto possa avere un supporto qualificato.

Il nostro timore è che il Ministero non sia nella possibilità di fornire l'assistenza puntuale che i professionisti delegati potrebbero richiedere, avendo sinora demandato a queste società ogni incombenza pratica, dal punto di vista delle attività di *back-office*.

- Tariffazione

Per quanto riguarda l'obbligo di pagamento del contributo di 100 euro per lotto e per esperimento di vendita a carico del creditore procedente, pena l'estinzione della procedura esecutiva (imposto dalla L. n.132/2015), rileviamo che il criterio di tariffazione non tiene in alcun conto le diverse dimensioni operative dei creditori procedenti.

Infatti il costo unico grava ugualmente su un singolo creditore che propone una vendita occasionalmente e sui creditori bancari, e di origine bancaria, che propongono quotidianamente masse di istanze.

Non aver previsto tariffazioni decrescenti in base alle quantità, il prezzo da corrispondere si definisce più come una tassazione fissa che come il corrispettivo di un servizio.

- Le vendite telematiche

Un'ulteriore riflessione riguarda la gestione delle vendite telematiche.

Il creditore procedente, come è avvenuto da sempre con le prime riforme che puntavano alla "degiurisdizionalizzazione" della giustizia, sosterrà per certo ulteriori costi (pensiamo ai compensi per i gestori delle vendite telematiche, che, anche eventualmente a carico degli offerenti, saranno un prevedibile costo aggiuntivo).

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.

Le operazioni di vendita nella loro complessità ed integrità sono svolte al momento presso gli studi dei delegati e 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, deducendolo cioè dal compenso del delegato, in quanto 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.

- Uniformità delle prassi

Il portale riuscirà ad armonizzare e risolvere l’esigenza informativa degli operatori del mercato. Contemporaneamente si dovrà operare per una uniformità delle prassi di vendita dei singoli Tribunali. Non si potrà più assistere a diverse prassi operative disposte dai vari G.E. perché, in questo caso, si otterrebbe un effetto negativo sul mercato.

A parità di comunicazione sarebbero agevolati i Tribunali che semplifichero le regole e penalizzati i creditori dei Tribunali che non opereranno tale semplificazione.

- Uniformità delle modalità di valutazione dei beni

Di uguale importanza sarà l’uniformità dei criteri di valutazione delle garanzie. Non sarà positivo leggere perizie redatte con i criteri più disparati e con diverse valutazioni per cespiti simili. Si otterrebbe un effetto distorsivo del mercato a danno di creditori e debitori incolpevoli. Un suggerimento tra tutti, oltre ad augurarci la diffusione di “redattori” informatici di perizie per garantire l’uniformità formale delle stesse, è il ricorso a standard di valutazione

internazionali condivisi con la comunità degli utilizzatori (banche, società immobiliari, investitori e fondi, etc.) per uniformare anche i metodi valutativi in uso tra gli esperti stimatori.

- La divulgazione dei dati

In ultimo riteniamo necessario segnalare che, a nostro avviso, l'attività del Ministero deve essere gestoria, di regolazione e non di tipo economico.

La possibile divulgazione a pagamento dei dati raccolti in base agli annunci pubblicati sul portale rischia di penalizzare i maggiori utilizzatori del portale. Gli operatori più grandi, infatti, si troverebbero ad affrontare un costo elevato per la pubblicazione obbligatoria degli annunci, e poi, essendo i maggiori contributori di informazioni, vedrebbero i propri *competitors* utilizzare i dati per un'attività concorrenziale. Allo stesso modo, un *competitor* internazionale avrebbe la possibilità, pagando, di colmare il *gap* storico sul mercato italiano, acquistando i dati dal Ministero. Il nostro parere è quello che i dati possano essere utilizzati con le più aperte modalità di fruizione gratuita e libera, secondo le più recenti normative relative alla gestione degli "*open data*" della pubblica amministrazione (Codice dell'Amministrazione Digitale con tutte le modifiche ed integrazioni successive), costituendo una base di conoscenza comune su cui ogni soggetto, pubblico e privato, istituzionale o meno, possa poi proporre i propri studi, costruire le proprie elaborazioni, supportare le proprie teorie ed attività anche commerciali.

- Trasferimento dei dati da vari "registri"

Ci chiediamo se, vista la contemporanea presenza, oltre al Portale delle Vendite Pubbliche, anche del processo civile telematico, con tutti i dati della procedura giacenti sul portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia (pst), del prossimo "Registro delle procedure di espropriazione forzata, delle procedure concorsuali e delle procedure di insolvenza" introdotto dalla L. 119/2016, nonché del "Registro nazionale dei provvedimenti di nomina dei curatori, dei commissari giudiziali e dei liquidatori giudiziali" (art. 28 l.f. come modificata dalla L. n.132/2015), si farà uno sforzo per amalgamare quanto più queste diverse basi di dati al fine di evitare ridondanze, errori, duplicazioni. Ci immaginiamo ad esempio che quando il delegato

inserisca l'RGE nel portale delle vendite pubbliche, appaia una schermata precompilata con tutti i dati ripresi dal pst, lasciando al delegato l'onere di controllarli ed eventualmente di modificare, però dal pst, eventuali incongruenze. Tale modalità farebbe risparmiare tempo limitando al massimo gli errori che fisiologicamente derivano da troppe immissioni di dati svolte manualmente.

- Alcune proposte

Infine, proponiamo alcuni dei suggerimenti, provenienti dai nostri associati:

1) creazione di una "App" che permetta l'utilizzo 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 quando il creditore rinuncia alla procedura, se questa viene estinta per infruttuosità, se si giunge ad aggiudicazione ed a quale valore. Si tratta di 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 (magari con indicazioni puntuali del delegato alla vendita che comunque dovrà calcolare questo importo al momento dell'aggiudicazione). 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).

8) 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).

9) relativamente alla pubblicazione degli annunci delle procedure concorsuali rileviamo che, per le procedure mobiliari, in caso di vendita atomistica dei beni, il costo degli annunci rischia di essere molto elevato, in funzione di grosse quantità di cespiti da vendere. Si potrebbe prevedere la pubblicazione a “tassa fissa” del solo bando di vendita, rinviando al sito del gestore della vendita per il dettaglio dei beni.

10) per quanto riguarda la parte relativa alla formulazione delle offerte di acquisto dei beni, ci appaiono decisamente macchinose le modalità di assolvimento del pagamento dell’imposta di bollo. Nel quadro di una auspicabile semplificazione del processo di offerta, da estendersi al pubblico più vasto, gli eccessivi passaggi sono fonte di rallentamento e complicazione: proponiamo di evitare il pagamento anticipato dell’imposta, differendolo all’atto della restituzione della cauzione (il delegato restituirà l’importo della cauzione decurtato dell’imposta di bollo). Nel caso dell’aggiudicatario, invece, il saldo prezzo sarà aumentato dell’importo corrispondente all’imposta di bollo da versare).

11) Indicazione e conservazione del consuntivo 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.

12) prevedere, il più presto possibile, una versione multilingue del portale che si aggiunga alla prevista traduzione in lingua inglese.

13) inserimento di una funzione di *feedback* rispetto alla gestione delle visite effettuata dal custode della procedura esecutiva. Riteniamo utile che gli interessati alla visita possano esprimere ufficialmente il loro parere sull’organizzazione della visita e le eventuali difficoltà

incontrate, per poter efficientare al massimo la gestione di questa delicata attività. Eventualmente il parere espresso dall'interessato alla visita (magari a seguito di autenticazione a portale per evitare commenti anonimi) potrà essere reso accessibile, per evitare abusi e strumentalizzazioni, ai soli giudice, delegato e creditore procedente, che valuteranno caso per caso. Il principio potrebbe anche essere assimilabile a quello delle "*emoticon*" in uso presso la pubblica amministrazione.