

PUBBLICITA' E VENDITE TELEMATICHE

La nuova disciplina della pubblicità e delle vendite nelle
esecuzione mobiliari ed immobiliari

PARTE PRIMA

IL PORTALE DELLE VENDITE TELEMATICHE

Avv. Guglielmo Lomanno

La normativa di riferimento (1)

- **Decreto Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32**
- Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalita' telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile, ai sensi dell'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile
- **Decreto Legge 27 giugno 2015, n. 83**
- Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell' amministrazione giudiziaria

La normativa di riferimento (2)

- **Decreto Legge 3 maggio 2016, n. 59**
- Disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali, nonché a favore degli investitori in banche in liquidazione
- Codice di Procedura Civile - LIBRO III dall'art. 474 all'art. 633
- Disp. Att. C.P.C. dall'art. 153 all'art. 187 bis
- **Specifiche tecniche relative alle modalità di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche**
- Specifiche tecniche previste dall'art. 26 del Decreto 26 febbraio 2015, n. 32

La normativa di riferimento (3)

- **Provvedimento 12 gennaio 2018**
- (Provvedimento del direttore generale per i sistemi informativi automatizzati di adozione delle specifiche tecniche del Portale delle vendite pubbliche)
- Avviso di pubblicazione del provvedimento 12 gennaio 2018 di adozione delle specifiche tecniche (pubblicato in data 20 gennaio 2018 sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n.16 del 20 gennaio 2018)

Articolo 161 ter disp. Att. C.P.C.

- **Art. 161-ter. (Vendite con modalita' telematiche)**. Il Ministro della giustizia stabilisce con proprio decreto le regole tecnico-operative per *lo svolgimento della vendita di beni mobili e immobili mediante gara telematica nei casi previsti dal codice, nel rispetto dei principi di competitivita', trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza e regolarita' delle procedure telematiche*. Con successivi decreti le regole tecnico-operative di cui al primo comma sono adeguate all'evoluzione scientifica e tecnologica. Se occorre, *le medesime regole tecnico-operative sono integrate al fine di assicurare un agevole collegamento tra il portale delle vendite pubbliche e i portali dei gestori delle vendite telematiche*.

Articolo 161 ter disp. att. C.P.C.

- Il D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132, ha disposto (con l'art. 23, comma 2) che "Le disposizioni di cui [...] all'articolo 14, comma 1, lettere b) e c) si applicano **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".
- Avviso di pubblicazione del provvedimento 12 gennaio 2018 di adozione delle specifiche tecniche (**pubblicato in data 20 gennaio 2018** sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n.16 del 20 gennaio 2018)

DECORRENZA 19 FEBBRAIO 2018

Avv. Guglielmo Lomanno

Articolo 161 quater disp. att. C.P.C.

- **Art. 161-quater. Modalita' di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche**
- La pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche e' effettuata a cura del professionista delegato per le operazioni di vendita o del commissionario o, in mancanza, del creditore pignorante o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo ed in conformita' alle specifiche tecniche, che possono determinare anche i dati e i documenti da inserire.

Articolo 161 quater disp. att. C.P.C.

- Le specifiche tecniche sono stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e sono rese disponibili mediante pubblicazione nel portale delle vendite pubbliche.
- Quando la pubblicita' riguarda beni immobili o beni mobili registrati, la pubblicazione non puo' essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo per la pubblicazione, previsto dall'articolo 18-bis del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115.

Articolo 161 quater disp. att. C.P.C.

- Il **portale delle vendite pubbliche** deve inviare all'indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata, ad ogni interessato che ne ha fatto richiesta e si e' registrato mediante un'apposita procedura disciplinata dalle specifiche tecniche di cui al primo comma, un **avviso contenente le informazioni relative alle vendite** di cui e' stata effettuata la pubblicita'.
- Il **portale delle vendite pubbliche** provvede all'archiviazione e alla gestione dei dati relativi alle vendite in esso pubblicate. *// mancato funzionamento dei sistemi informatici e' attestato dal responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia.*

Funzioni del Portale delle Vendite Pubbliche

- Le principali funzionalità del Portale sono:
- **inserimento degli avvisi di vendita** di beni mobili e immobili e relativi documenti allegati;
- **trasmissione dei dati degli avvisi di vendita** ai Siti Internet di pubblicità e ai Gestori delle vendite telematiche, ove previsto;
- **ricerca di tutte le inserzioni** pubblicate sul Portale e, ove previsto, sui Siti Internet;
- **monitoraggio del contenuto** delle singole inserzioni pubblicitarie;

Funzioni del Portale delle Vendite Pubbliche

- **monitoraggio della ricercabilità** delle singole inserzioni attraverso le funzionalità di ricerca sui siti internet di pubblicità;
- **verifica del regolare funzionamento** (disponibilità del servizio) dei Siti Internet di pubblicità;
- **verifica del rispetto dei criteri di accessibilità** dei Siti Internet di pubblicità;
- **certificazione dell'inizio, della durata e degli eventi** significativi delle singole inserzioni pubblicitarie ed invio della certificazione all'Ufficio Giudiziario;

Funzioni del Portale delle Vendite Pubbliche

- **pubblicazione**, in area riservata, di dati statistici relativi all'accesso al Portale e alla navigazione verso i Siti Internet;
- **invio avvisi di nuove pubblicazioni** a soggetti interessati agli avvisi di vendita;
- **prenotazione visita immobile** da parte di soggetto interessato.

Sequenza degli eventi di pubblicazione

- Il **soggetto legittimato alla pubblicazione** iscrive i dati dell'avviso di vendita che saranno pubblicati sul Portale (inserzioni).
- I **dati** di ciascuna inserzione **sono trasmessi** ai Siti Internet di pubblicità e all'eventuale Gestore della vendita telematica.
- Dal momento in cui le inserzioni **sono pubblicate** sui Siti Internet di pubblicità, viene attivato il servizio di monitoraggio.

Sequenza degli eventi di pubblicazione

- Ai fini, quindi, della corretta attivazione delle funzionalità di monitoraggio delle pubblicazioni sui Siti internet **è necessaria la preventiva pubblicazione** sul Portale delle vendite pubbliche.
- Gli **utenti autorizzati** degli uffici giudiziari e del Ministero **accedono all'area riservata** per la consultazione dei dati delle inserzioni e per le funzionalità previste dal rispettivo profilo.

Sequenza degli eventi di pubblicazione

- I **singoli esperimenti di vendita**, riportati nell'avviso di vendita, **sono inseriti e pubblicati** sul Portale delle Vendite Pubbliche
- **Ciascun esperimento di vendita è trasmesso**, ove previsto, ai Siti Internet di pubblicità e all'eventuale Gestore della Vendita telematica
- **La pubblicazione degli avvisi di vendita sul Portale è un passaggio obbligatorio**
- la trasmissione dei dati ai Siti Internet di pubblicità permette al Portale di registrare la data di inizio dell'inserzione ai fini del successivo monitoraggio.

Sequenza degli eventi di pubblicazione

- Dal momento in cui ogni singolo esperimento di vendita è dichiarato pubblicato, il **Portale avvia le attività di monitoraggio finalizzate a verificarne la corretta pubblicazione relativamente alla ricercabilità e al contenuto dell'esperimento di vendita e alla durata della pubblicità**. Le attività di monitoraggio riguardano anche il controllo della disponibilità al servizio dei singoli Siti Internet di pubblicità e la loro accessibilità secondo quanto previsto dall'art. 4 del DM.

Sequenza degli eventi di 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 (art. 7 del DM).
- La certificazione sarà consultabile oltre che dagli utenti dell'Ufficio giudiziario anche dai soggetti legittimati alla vendita direttamente sul Portale all'interno dell'area riservata.
- Il Portale mette a disposizione dei cittadini un motore di ricerca delle pubblicazioni delle vendite forzate e i riferimenti ai Siti Internet di pubblicità e di vendita telematica, ove indicati.

Sequenza degli eventi di pubblicazione

- I **soggetti interessati a ricevere informazioni sulle inserzioni** del Portale possono iscriversi a un servizio e scegliere l'area di interesse al fine di ricevere informazioni relative alle vendite in corso.
- I **soggetti interessati all'acquisto di un bene immobile** derivante da una procedura di espropriazione immobiliare possono fare richiesta di visita attraverso un servizio messo a disposizione dal Portale.
- Il Portale pubblica, in un'area riservata accessibile al Ministero della Giustizia e all'Ufficio Giudiziario, i dati statistici relativi all'accesso ai siti, all'accesso al Portale e ai controlli eseguiti durante il monitoraggio.

Struttura del Portale

- **Il Portale si compone:**

di un'area pubblica a cui si accede senza l'impiego di apposite credenziali, sistemi di identificazione e requisiti di legittimazione:

- per la ricerca e la visualizzazione delle inserzioni,
- la consultazione della normativa, la visualizzazione dei Tribunali e dei rispettivi annunci, la lettura delle notizie.

Struttura del Portale

- Nel dettaglio degli annunci riguardanti vendite forzate legate a espropriazioni immobiliari è possibile **richiedere una visita dell'immobile** al custode nominato dal Giudice. In questa area del Portale il cittadino può inoltre **isciversi a un servizio per la ricezione degli avvisi di vendita** di suo interesse tramite la funzionalità "Iscrizione Newsletter" e sul dettaglio di un annuncio di vendita immobiliare, chiedere al custode della procedura di prenotare la visita dell'immobile in vendita.
- Il canale di comunicazione utilizzato è cifrato

Struttura del Portale

- **Il Portale si compone altresì**
di un'area riservata a cui si accede previa identificazione informatica:
- **che permette agli utenti autorizzati di entrare nell'area di back-office del Portale e utilizzare le funzionalità e i servizi disponibili**

Servizi al cittadino disponibili nell'area pubblica del Portale

ISCRIZIONE AL SERVIZIO DI RICEZIONE NUOVI AVVISI DI VENDITA

- Il soggetto interessato a ricevere informazioni sugli avvisi di vendita pubblicati sul Portale si iscrive al servizio messo a disposizione sul Portale al link “Iscrizione Newsletter”. La modalità di ricezione delle informazioni avviene mediante posta elettronica oppure posta elettronica certificata.
- Il soggetto interessato compila i campi presenti sulla maschera, indicando obbligatoriamente l'indirizzo di posta elettronica (ordinaria o PEC) e la zona di interesse.

Servizi al cittadino disponibili nell'area pubblica del Portale

- Il Portale invia, secondo una cadenza configurata dall'Amministratore di sistema, una email contenente le nuove pubblicazioni.
- Nell'email sono sempre presenti due servizi che permettono all'interessato di effettuare la cancellazione dal servizio oppure di modificare i dati relativi alla ricezione delle comunicazioni.

Servizi al cittadino disponibili nell'area pubblica del Portale

RICHIESTA DI PRENOTAZIONE VISITA IMMOBILE

- Il soggetto interessato all'acquisto di un immobile posto in vendita per espropriazione immobiliare, può chiedere al custode la prenotazione di una visita.
- Il servizio di prenotazione è disponibile nella pagina di dettaglio dell'inserzione, nella sezione relativa ai beni.
- La modalità per richiedere la visita prevede l'invio di un'email all'indirizzo di posta elettronica indicato in fase di pubblicazione dell'avviso dal soggetto legittimato alla pubblicazione (tale soggetto potrebbe, infatti, essere diverso dal custode incaricato di garantire la visita dei beni).

Servizi al cittadino disponibili nell'area pubblica del Portale

- Il soggetto interessato compila i campi presenti nella maschera e invia la richiesta.
- Il Portale invia un'email al custode riportante i dati della richiesta di visita e memorizza le informazioni nel proprio sistema.
- Per entrambe i servizi 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.

Accesso all'area riservata del Portale

IDENTIFICAZIONE DELL'UTENTE ESTERNO AL DOMINIO GIUSTIZIA

L'identificazione del soggetto avviene tramite certificato di autenticazione (smart card o dispositivo usb)

Sono previsti **tre profili** per gli utenti esterni al Dominio Giustizia:

- **Soggetto legittimato alla pubblicazione;**
- **Soggetto cui rivolgersi per la visita del bene;**
- **Sito Pubblicità /Gestore vendita telematica.**

Accesso all'area riservata del Portale

IDENTIFICAZIONE DELL'UTENTE ESTERNO AL DOMINIO GIUSTIZIA

L'identificazione del soggetto avviene tramite certificato di autenticazione (smart card o dispositivo usb)

Sono previsti **tre profili** per gli utenti esterni al Dominio Giustizia:

- **Soggetto legittimato alla pubblicazione;**
- **Soggetto cui rivolgersi per la visita del bene;**
- **Sito Pubblicità /Gestore vendita telematica.**

Accesso all'area riservata del Portale

Profilo 1 - Soggetto legittimato alla pubblicazione

L'unico **soggetto legittimato a pubblicare gli avvisi di vendita** è quello che ha **ricevuto il relativo incarico** nell'ambito del procedimento giudiziario ovvero per effetto della procedura nell'ambito della quale egli assume il ruolo di soggetto legittimato.

Non è, quindi, **possibile delegare le attività di pubblicazione** a soggetti diversi da quelli effettivamente a ciò legittimati per provvedimento del giudice o in forza di legge.

Accesso all'area riservata del Portale

Profilo 1 - Soggetto legittimato alla pubblicazione

Al profilo sono pertanto associate le funzionalità di:

- inserimento e pubblicazione dell'avviso di vendita
- servizio di pagamento del contributo di pubblicazione
- gestione dell'esito e degli eventi significativi dell'avviso di vendita.

Accesso all'area riservata del Portale

Profilo 2 - Soggetto cui rivolgersi per la visita del bene

A questo profilo sono associate le funzionalità di:

- consultazione delle richieste di visita di un immobile incluso in una vendita forzata relativa a procedure di esecuzione immobiliare
- stampa dei dati.

Accesso all'area riservata del Portale

Profilo 2 - Soggetto cui rivolgersi per la visita del bene

Il Portale mette a disposizione del custode incaricato della visita del bene la funzionalità di consultazione delle richieste di visita

I dati memorizzati nel Portale sono criptati con chiave di criptazione in possesso unicamente dell'Amministratore di sistema

Accesso all'area riservata del Portale

Profilo 3 - Sito Internet/Gestore vendita telematica

A questo profilo sono associate le funzionalità di richiesta di registrazione.

- Il rappresentante del Sito Internet di Pubblicità o il Gestore della vendita telematica deve registrarsi nel Portale per inserire le informazioni necessarie alla interoperabilità. Fino a quando queste informazioni non saranno inserite e approvate dall'Amministratore di sistema, il sito pubblicità o il gestore vendita telematica non riceverà i dati dell'inserzione da pubblicare e non saranno attivati i servizi all'Offerta ed alla vendita telematica.

Accesso all'area riservata del Portale

Autorizzazioni

Soggetto legittimato alla pubblicazione

- Il Portale mette a disposizione soggetto legittimato alla pubblicazione un set di funzionalità per l'inserimento, la pubblicazione e la gestione degli avvisi di vendita.
- La verifica della titolarità del soggetto legittimato alla pubblicazione alla gestione degli avvisi di vendita avviene mediante 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 es., il Registro delle Imprese ed il Registro dei pegni non possessori).

Accesso all'area riservata del Portale Autorizzazioni

Soggetto legittimato alla pubblicazione

- All'atto dell'inserimento di un avviso di vendita, deve obbligatoriamente digitare i dati identificativi della procedura, per le vendite giudiziarie, oppure i dati identificativi del procedimento, se si tratta di vendita non gestita da un ufficio giudiziario.
- Solo dopo la verifica autorizzativa effettuata dal sistema Portale il soggetto legittimato alla pubblicazione accede alle pagine web di inserimento dei dati della vendita forzata

Accesso all'area riservata del Portale

Autorizzazioni

Il sistema Portale verifica, per la procedura/rito:

- se è presente un servizio per la verifica di autorizzazione a un Registro (SIECIC, SICID, Registro Imprese, altri Registri) e se il servizio è attivo.

Se queste due condizioni sono soddisfatte, il sistema Portale richiama il servizio specifico che invia una richiesta di verifica della titolarità del soggetto alle operazioni di vendita e:

- se l'esito è positivo, autorizza l'utente alle operazioni sull'avviso di vendita;
- se l'esito è negativo, impedisce all'utente di proseguire con le operazioni, visualizzando un messaggio di errore

Accesso all'area riservata del Portale

Autorizzazioni

- Detta modalità di accesso ed autorizzazione vale sia per il soggetto legittimato alla vendita che per il custode
- Entrambi i soggetti devono essere censiti nei registri con la specifica funzione affinché il sistema permetta loro l'accesso e metta loro a disposizione le funzionalità previste per il singolo profilo utente
- Ovviamente il custode può accedere alle sole funzionalità relative alla visita dell'immobile

Ciclo di vita di un avviso sul Portale

Sul Portale delle Vendite Pubbliche il singolo avviso può assumere tre differenti stati:

- **IN REDAZIONE**
- **PUBBLICATO**
- **CONCLUSO**

Ad ognuno di essi corrispondono una serie di eventi che lo caratterizzano

Ciclo di vita di un avviso sul Portale

- L'avviso di vendita assume lo stato:
- **“in Redazione”** all'atto dell'inserimento dei dati;
- assume lo stato
- **“Pubblicato”** quando, dopo un controllo sui dati, l'esperimento è visibile sul Portale

Ciclo di vita di un avviso sul Portale

L'esperimento di vendita termina, e quindi passa nello stato "**Concluso**", se:

Si inserisce un esito per:

- **aggiudicazione del lotto e dei beni ivi inclusi;**
- **non aggiudicato;**

si inserisce un evento significativo conclusivo:

- **sospensione;**
- **vendita cancellata**

Ciclo di vita di un avviso sul Portale

- Un avviso di vendita mantiene lo stato “**Pubblicato**” anche se il Soggetto legittimato alla pubblicazione inserisce un evento significativo non conclusivo:
- avviso di rettifica;
- rinvio senza possibilità di presentazione offerte;
- Sostituzione del Giudice;
- sostituzione/revoca del Delegato

Modalità operative di inserimento dei dati

DATI DELLA PROCEDURA/PROCEDIMENTO

La vendita di un lotto può riguardare una procedura sotto il controllo di un Tribunale, denominata nel sistema “**vendita giudiziaria**” oppure una procedura o procedimento le cui operazioni di vendita non sono gestite da alcun Tribunale e denominata nel sistema “**altra vendita**”.

Modalità operative di inserimento dei dati

Se si tratta di **vendita giudiziaria** il soggetto legittimato alla pubblicazione:

- seleziona il Tribunale di riferimento
- seleziona il tipo di registro riferito alla procedura
- seleziona il tipo di rito riferito alla procedura
- digita l'anno della procedura
- digita il numero di procedura

Modalità operative di inserimento dei dati

Se si tratta di **vendita non giudiziaria** il soggetto legittimato alla pubblicazione:

- seleziona il tipo di procedimento che disciplina la vendita
- digita il numero del procedimento
- digita l'anno del procedimento
- digita il nome, il cognome e il codice fiscale del soggetto titolare del pegno (per procedimenti di vendita derivanti dal "Pegno non possessorio")
- Carica l'allegato che attesta la titolarità alla pubblicazione dell'avviso.

Modalità operative di inserimento dei dati

Una volta individuata la procedura il soggetto attraverso una sequenza predefinita di pagine web inserisce tutti i dati necessari:

- Soggetti di riferimento
- Lotto
- Beni
- Allegati
- Siti internet
- Riepilogo e pubblicazione (con pagamento contributo di pubblicazione, ove dovuto)

Soggetti di riferimento

Inserisce i dati dei soggetti che, a vario titolo, sono coinvolti nella procedura e nella vendita forzata:

- seleziona il tipo di soggetto (ad es. giudice, delegato, custode)
- digita il cognome
- digita il nome
- digita il codice fiscale (dato obbligatorio solo per il soggetto cui rivolgersi per la visita del bene)
- digita l'email (dato obbligatorio c.s.)
- digita il numero di telefonia mobile
- digita il numero di telefonia fissa

Lotto

Inserisce le informazioni che caratterizzano il lotto e l'esperimento di vendita:

- digita il codice del lotto (numero oppure lotto unico)
- seleziona il genere (immobile, mobile, azienda, crediti/valori, altro)
- seleziona la categoria (ad es. immobile residenziale, immobile commerciale)
- digita l'ubicazione
- digita la descrizione del lotto nella lingua italiana ed eventualmente nella lingua tedesca

Lotto

- digita la data e l'ora della vendita
- seleziona la tipologia di vendita (ad es. con incanto, senza incanto)
- seleziona la modalità di vendita
- digita il luogo della vendita
- digita il prezzo base
- digita l'offerta minima
- digita il rialzo minimo in gara

Lotto

- digita il deposito cauzionale
- digita il deposito conto spese
- digita la data relativa al termine di presentazione delle offerta
- inserisce le informazioni per il pagamento del contributo di pubblicazione relativamente ai casi di esenzione, spesa prenotata a debito (con caricamento dell'autorizzazione del Giudice), contributo non dovuto

Beni

Inserisce i dati dei beni inclusi nel lotto:

- digita la categoria (ad es. appartamento, cantina, fabbricato)
- digita l'ubicazione
- digita la descrizione nella lingua italiana ed eventualmente nella lingua tedesca
- digita i dati catastali o i dati della denuncia

Beni

- per i beni immobili seleziona la disponibilità (libero, occupato, occupato senza titolo, in corso di liberazione), superficie in mq, piano (nel caso di un bene immobile), numero vani
- per i beni mobili seleziona il luogo di visione, la modalità di consegna (corriere oppure ritiro)
- per le aziende seleziona uno o più categorie merceologiche “Ateco”
- carica le foto

Beni

Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a evitare la pubblicazione di immagini che violano la privacy o di immagini di soggetti minori.

Allegati

Il soggetto legittimato alla pubblicazione allega uno o più documenti:

- 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

Attenzione

La dimensione totale massima consentita per il caricamento degli allegati all'esperimento di vendita è pari a 50 Megabyte.

- 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, co. 1, lett. C) del Codice, come da Prescrizione del Garante della privacy – 07.02.2008 [G.U. n.47 del 25/02/2008]. Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi 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 sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate.

Siti Internet – Pubblicità obbligatoria

Gestori delle vendite telematiche

Il soggetto legittimato alla pubblicazione seleziona uno o più Siti Internet individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria, nei casi previsti dalla legge

- Se i Siti Internet individuati dal Giudice non appaiono nella lista predefinita dei siti, il soggetto legittimato alla pubblicazione potrà comunque inserirne i relativi indirizzi, ma il Portale non trasmetterà i dati ai predetti siti e non sarà possibile monitorare l'avvenuta pubblicazione.
- Il soggetto legittimato alla pubblicazione seleziona il Gestore della vendita che si occuperà delle operazioni di vendita telematica, ove prevista.
- Ai Siti Internet selezionati dal soggetto legittimato alla pubblicazione (di pubblicità oppure per la vendita telematica) sono trasmessi i dati della pubblicazione

Riepilogo e pubblicazione

Il soggetto legittimato alla pubblicazione controlla i dati dell'avviso di vendita nella pagina di riepilogo e procede alla pubblicazione. La pubblicazione è sincrona oppure differita di un numero di giorni non superiore a 90.

Se il pagamento del contributo di pubblicazione è dovuto, il soggetto legittimato alla pubblicazione procede alle operazioni di pagamento,

Solo al buon fine di questa operazione il sistema Portale attiva la funzionalità di pubblicazione.

Pagamento telematico del contributo di pubblicazione

FLUSSO DI PAGAMENTO CONTRIBUTO DI PUBBLICAZIONE

- Il D.L. 83/2015 stabilisce che **la pubblicazione della vendita di beni immobili o beni mobili registrati sul Portale non può essere effettuata in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento** del contributo per la pubblicazione.
- Pertanto, solo ad avvenuto pagamento il Portale provvede alla pubblicazione dell'inserzione sul Portale stesso e trasmette i dati ai Siti Internet.
- Il sistema è progettato per permettere al soggetto legittimato alla pubblicazione di ottemperare a tale obbligo in due modalità distinte:
- invocando il servizio di pagamenti telematici integrato nel Portale;
- caricando gli estremi e la ricevuta di pagamento che ha effettuato in modo autonomo.

Avv. Guglielmo Lomanno

Estratto dell'ordinanza di vendita tipo del Tribunale di Roma

Disciplina della pubblicità delle vendite DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia:

- a) dal **professionista delegato** mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega:
- b) dal **custode** mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito <http://www.tribunale.roma.it/>.

Estratto dell'ordinanza di vendita tipo del Tribunale di Roma

c) dal **custode** mediante pubblicazione sui siti Internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet www.astegiudiziarie.it e <http://www.tribunale.roma.it/> ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella “ scheda riassuntiva ”;

Estratto dell'ordinanza di vendita tipo del Tribunale di Roma

AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti *b* e *c* alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

a) a curare, su ordine del custode, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sui siti istituzionali del Tribunale di Roma e della Corte d'Appello di Roma (www.tribunale.roma.it e www.giustizia.lazio.it);

b) a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione (nei modi e nei tempi su indicati) dell'avviso sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, tramite il sistema " Rete Aste Real Estate ";

Avv. Guglielmo Lomanno

Estratto dell'ordinanza di vendita tipo del Tribunale di Roma

c) ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;

d) a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del sito <http://www.astegiudiziarie.it/>, almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;

Estratto dell'ordinanza di vendita tipo del Tribunale di Roma

DISPONE

che il Custode:

a) verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed **invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità**, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, provveda ad ordinare alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sul sito internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità (disponibile su internet all'indirizzo: www.tribunale.roma.it – sezione “aste giudiziarie – richiesta di pubblicità”). Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica all'indirizzo <mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it> ovvero via fax al numero 0586-201431;

Avv. Guglielmo Lomanno

Estratto dell'ordinanza di vendita tipo del Tribunale di Roma

DISPONE

- b) indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sul sito internet;
- c) provveda alla **verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche** e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al delegato e al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- d) comunichi al più presto l'avviso di vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esecutate, alle parti debitorie qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c.;
- e) invii al delegato a mezzo pec almeno 7 giorni prima della vendita copia conforme delle notifiche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;

Avv. Guglielmo Lomanno

Estratto dell'ordinanza di vendita tipo del Tribunale di Roma

DISPONE

f) assicurati a tutti gli interessati all'acquisto, ed entro il termine di 15 giorni dalla **richiesta effettuata a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, la visita del bene in vendita**, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), in modo da garantire la massima riservatezza, precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore;

g) vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008;

Estratto dell'ordinanza di vendita tipo del Tribunale di Roma

P O N E

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità, (diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche), qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, *a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori*, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che **se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile**

Estratto dell'ordinanza di vendita tipo del Tribunale di Roma

AVVERTE

a) ...

b) ...

c) che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicità non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicità non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

d) che qualora non venga versato al delegato il contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.