

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Ai Professionisti delegati  
alle vendite  
e, p.c., al Presidente del Tribunale  
di Caltagirone  
e al Presidente di Sezione del Tribunale  
di Caltagirone

**Oggetto: PUBBLICITA' SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE E VENDITE  
TELEMATICHE - PRESCRIZIONI OPERATIVE**

I Giudici dell'esecuzione attualmente in servizio presso il Tribunale di Caltagirone, ritenuta la necessità di orientare i professionisti delegati di fronte alle numerose novità normative che hanno riguardato il settore delle vendite, comunicano le seguenti direttive.

*PARTE GENERALE*

1. A partire dal 20 febbraio 2018 è obbligatoria la pubblicità delle vendite immobiliari sul Portale delle vendite pubbliche, prevista dal nuovo testo dell'art. 490, comma 1, c.p.c.
2. Tale pubblicità sostituisce esclusivamente l'affissione dell'avviso per tre giorni consecutivi nell'Albo dell'ufficio giudiziario, prevista dal vecchio testo dell'art. 490, comma 1, c.p.c. Ogni altra forma di pubblicità prevista nelle ordinanze di delega andrà come prima eseguita.
3. La pubblicità sul Portale sarà dunque obbligatoria sia per le procedure incardinate successivamente al 19 febbraio 2018 che per quelle in cui, incardinate anteriormente rispetto a tale data, venga dal Giudice disposta la vendita successivamente.
4. Il legislatore, invece, non indica espressamente la disciplina applicabile alle procedure per le quali la vendita sia stata disposta dal G.e. in data antecedente al 20 febbraio e la pubblicità sia stata effettuata successivamente (deleghe in atto). Rispetto a tali ipotesi operative opera il principio del *tempus regit actum* e, pertanto, in assenza di ulteriori prescrizioni nella ordinanza di vendita, gli avvisi di vendita adottati fino al 20 febbraio 2018 sono validi laddove pubblicizzati sull'albo del tribunale.
5. **Pertanto, a partire dal 20 febbraio 2018 i professionisti delegati dovranno provvedere ad effettuare gli esperimenti previsti nella ordinanza di delega mediante pubblicazione**

**dell'avviso di vendita sul portale e non più nell'albo dell'ufficio giudiziario, secondo le prescrizioni che seguono.**

6. A partire dal giorno 11 aprile 2018 saranno inoltre obbligatorie, salva diversa valutazione del Giudice dell'esecuzione, le modalità telematiche per le vendite nelle esecuzioni immobiliari.
7. Deve ritenersi che la nuova disciplina in materia di vendite telematiche si applichi sia alle procedure incardinate successivamente al 10 febbraio 2018 che a quelle in cui, incardinate anteriormente rispetto a tale data, venga dal Giudice adottata ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. successivamente.
8. Per le procedure ad oggi già incardinate per le quali sia stata già emessa ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c., con delega ex art. 591 bis c.p.c., **laddove non siano ancora terminati i tentativi di vendita disposti con ordinanza, esigenze di speditezza – che possono essere riconfermate dal G.e. previa apposita istanza depositata dal delegato all'interno della procedura in cui si chiede “di essere autorizzati a procedere senza ricorrere alle vendite telematiche” – consentono di derogare alle vendite telematiche anche per gli avvisi adottati dopo il giorno 11.4.2018.**
9. Per le procedure per le quali è già stata emessa ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. e ove il delegato ha terminato i tentativi di vendita disposti, questi provvederà (come già avviene regolarmente) a rimettere gli atti al G.e. con indicazione di tutte le informazioni necessarie ex art. 164 bis disp. att. c.p.c. In queste ipotesi, laddove il G.e. ritenesse di ordinare ulteriori tentativi, valuterà se la procedura rientri o meno nelle ipotesi per cui è ammessa la deroga alle vendite telematiche.

*PARTE OPERATIVA: La pubblicità sul portale*

A seguito di quanto precede, a partire dal giorno 20 febbraio 2018 gli avvisi di vendita devono essere pubblicizzati sul Portale delle vendite pubbliche.

Emerge la necessità di impartire prescrizioni pratiche, in considerazione di tre importanti elementi di diversità rispetto al passato:

- Il primo: l'effettuazione della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche presuppone il pagamento del contributo alla pubblicazione, che al momento è pari ad € 100,00 (più oneri di versamento commissioni) per ogni lotto posto in vendita, e che va corrisposto per ogni tentativo di vendita.
- Il secondo: non solo la pubblicazione sul portale va effettuata dal professionista delegato, ma anche il compito di effettuare il previo pagamento di tale contributo va attribuito, per esigenze razionali di coordinamento (il soggetto che materialmente pubblica l'avviso deve



essere nella disponibilità della ricevuta di versamento del contributo), al professionista delegato. Pertanto, a differenza del passato (ove alle spese di pubblicità presso i siti commerciali provvedeva direttamente il creditore procedente o quello intervenuto effettuando il versamento a favore di Astegiudiziarie), si impone **per la sola pubblicazione degli avvisi sul portale la creazione di un fondo spese, ferma restando per le procedure già delegate il pagamento diretto da parte del creditore per le spese di pubblicità diverse dal portale.**

- Il terzo: a differenza del passato, il legislatore ha inserito una norma che sanziona l'omessa pubblicazione sul portale per causa imputabile ai creditori, entro il termine stabilito dal Giudice, con l'estinzione del processo esecutivo. Anche per tale ragione va prestata particolare attenzione oggi al versamento dell'acconto e si ritiene pertanto necessario disciplinarlo in modalità diverse dal passato.

Pertanto, alla luce delle considerazioni che precedono, per le procedure esecutive per le quali il professionista delegato non ha ancora ultimato gli avvisi di vendita disposti con ordinanza, ferme tutte le ulteriori disposizioni della ordinanza, il delegato a partire dalla comunicazione della presente ordinanza dovrà scrupolosamente attenersi alle seguenti indicazioni:

1. Determinare il fabbisogno per la pubblicazione degli avvisi di vendita necessari per ultimare gli esperimenti già delegati (considerato il costo di 100,00 euro per ciascun lotto per ogni pubblicità, maggiorato dei relativi oneri per il versamento).
2. Aprire conto corrente intestato alla procedura esecutiva, vincolato all'ordine del Giudice, per il deposito del fondo spese in questione così come sopra quantificato. Il conto corrente bancario sarà intestato al Tribunale di Caltagirone con indicazione del numero della procedura esecutiva (n. r.g.e...). Tale conto corrente bancario sarà aperto con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme.
3. Al delegato viene assegnato un termine di giorni 60 dalla presente comunicazione per aprire tale conto corrente, quantificare il necessario fabbisogno ed effettuare la comunicazione di cui infra.
4. Una volta aperto il conto corrente, il delegato dovrà infatti contattare immediatamente il creditore procedente indicando il fabbisogno necessario per la pubblicazione e le coordinate necessarie per effettuare il versamento, assegnando a tale creditore termine di 60 giorni per effettuare il versamento. Si precisa che tale comunicazione andrà comunque, per conoscenza, diretta anche a tutti i creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo. La richiesta di versamento verrà effettuata via pec, secondo il modulo che si allega alla presente circolare.
5. Dal momento della comunicazione, che dovrà essere riversata negli atti della procedura esecutiva perché il G.e. possa effettuare il controllo a cui è deputato per legge, decorre pertanto il termine di

60 giorni entro i quali il creditore procedente è chiamato ad effettuare il versamento suddetto. Il delegato è sin da ora autorizzato ad attingere a tale fondo spese per effettuare il pagamento del contributo, riversando in atto la ricevuta del medesimo.

6. Laddove nel termine di 60 giorni dalla comunicazione del professionista delegato il creditore procedente non effettui il versamento, il delegato è legittimato a domandare il versamento agli altri creditori intervenuti titolati. A tali soggetti verrà assegnato un termine di 30 giorni per adempiere.
7. Laddove, pertanto, la procedura prosegua fisiologicamente verso la vendita, il delegato entro il termine massimo di 150 giorni dalla comunicazione della presente circolare (60 per aprire libretto ed effettuare prima comunicazione; 60 per versamento da parte del creditore procedente; 30 per eventualmente versamento da parte dei creditori intervenuti) sarà dotato delle risorse necessarie per esperire tentativo di vendita e pubblicizzare avviso sul portale.
8. Ricevuto il versamento, il professionista dovrà procedere alla pubblicazione sul portale fissando la vendita in un termine non inferiore a sessanta giorni, e non superiore a novanta (trattandosi di tentativi successivi al primo), entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto. Rispetto alla data così fissata, l'avviso di vendita dovrà essere pubblicato almeno **55 giorni prima sul Portale** delle vendite pubbliche; ciò in modo che, considerati n. 5/10 giorni necessari per flusso dei dati relativi all'avviso dal Ministero, **almeno 45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte sia possibile la pubblicazione su [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it).
9. Il professionista incaricato della pubblicazione, dopo aver effettuato l'accesso al portale nell'area riservata, dovrà digitare i dati identificativi della procedura ed inserire gli atti che intende pubblicare.

L'inserimento dei dati relativi alla vendita dovrà essere eseguito in conformità alle specifiche tecniche.

Al riguardo, si richiama quanto previsto a pag. 21 delle stesse: "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]. 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". I professionisti delegati alla vendita, al fine di rendere conforme la documentazione da pubblicare alla disciplina di cui a pag. 21 specifiche tecniche, potranno, a loro discrezionalità, valersi della



collaborazione di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., sempre che detta società si renda disponibile a titolo gratuito.

Sul PVP dovranno essere inseriti i seguenti atti:

- Avviso contenente: la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale); il valore d'asta e l'offerta minima; il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;
- Ordinanza di delega delle operazioni di vendita.
- Copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurato dei riferimenti alla persona dell'esecutato;
- Planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);
- Numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;
- Indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario.

Il professionista incaricato della pubblicità, il giorno prima di quello fissato per la vendita, procederà a scaricare dal portale la certificazione di avvenuta pubblicità sul PVP.

10. A seguito di quanto sopra, **entro il termine massimo di 240 giorni** (150 per apertura conto corrente e per versamento fondo; 90 per termine proposte offerte) dalla odierna comunicazione, il **professionista a pena di revoca dell'incarico è tenuto a fissare la data per la presentazione delle offerte**. Termini diversi da quelli ivi previsti saranno ammessi solo in casi peculiari (es. necessità richiami periti) appositamente autorizzabili dal G.e. dietro apposita istanza del delegato; nessuna proroga è ammessa invece laddove la pubblicazione sul portale non potrà essere celebrata entro i termini suddetti per mancato pagamento fondo spese da parte del creditore, ex art. 631 bis c.p.c.

11. **Gli ulteriori tentativi già previsti nella ordinanza di delega andranno esperiti entro i successivi termini di legge previsti nella ordinanza** (60-90 giorni).

12. Il portale delle vendite è raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>

Portale Vendite Pubbliche

[portalevenditepubbliche.giustizia.it](https://portalevenditepubbliche.giustizia.it)

Si informa che l'interoperabilità con i siti privati per la pubblicità e per la vendita telematica non potrà

13. Le specifiche tecniche relative alle modalità di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche si trovano nella sezione "normativa", cui si accede da un link nella barra iniziale della pagina home l'indirizzo è il seguente <https://pvp.giustizia.it/pvp-resources/cms/documents/e6318595d9028559b99b2965c299a7de.pdf> )

Ministero della Giustizia

pvp.giustizia.it

Ministero della Giustizia Dipartimento dell'organizzazione giudiziaria, del personale e dei servizi Dir

14. Sempre in tale barra, digitando il link “faq”, alla fine dell’elenco, si trova ulteriore link per il “manuale utente per l’inserimento e la gestione degli Avvisi di Vendita”.

Sempre nell’elenco “faq”, subito prima del manuale utente, ci sono le istruzioni per il pagamento del contributo alla pubblicazione ed il caricamento della relativa ricevuta.

Una volta effettuato il collegamento, per poter accedere alla sezione riservata occorre, di seguito:

-inserire la propria firma digitale;

-cliccare “accedi”;

-digitare il proprio PIN (password principale per CNS);

-cliccare “accedi”;

-specificare che l’accesso avviene quale soggetto legittimato alla pubblicazione;

-cliccare “accedi”.

Si apre la pagina “ricerca inserzioni”

A quel punto occorre digitare sul pulsante “nuova inserzione” (sulla colonna di sinistra), e riempire i vari campi (in finestre successive, cui si accede con pulsante “conferma”), fino ad ottenere una schermata di riepilogo, ove occorrerà digitare:

“duplica” per conservare i dati nel sistema, in caso di ulteriori tentativi di vendita;

“carica RT” per immettere la ricevuta telematica di pagamento del contributo alla pubblicazione;

“pubblica” per terminare l’operazione di pubblicazione.

ATTENZIONE terminata l’operazione con “pubblica”, il sistema non ammette correzioni. In caso di errori, dovrà pubblicarsi ex novo la vendita, pagando nuovamente il contributo.

#### PARTE NORMATIVA: I riferimenti

**Articolo 490, comma 1, c.p.c.**: 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". Comma sostituito dall'art. 13 co.1° lett b) n°1 del d.l. 27 giugno 2015, n. 83, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132.

**Art. 23, comma 2, del d.l. 27 giugno 2015, n. 83**, conv. con modif. in l. 6 agosto 2015, n. 132: “2. Le disposizioni di cui ... all'articolo 13, comma 1, lettera b), numero 1) ... 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”.



**Articolo 161 quater disp att c.p.c.** Modalità di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche :

“[I]. 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. 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. [II]. 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 è registrato mediante un'apposita procedura disciplinata dalle specifiche tecniche di cui al primo comma, un avviso contenente le informazioni relative alle vendite di cui è stata effettuata la pubblicità. [III]. Il portale delle vendite pubbliche provvede all'archiviazione e alla gestione dei dati relativi alle vendite in esso pubblicate. [IV]. Il mancato funzionamento dei sistemi informatici è attestato dal responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia”.

**Art. 4, comma 3-bis, d.l. 3 maggio 2016, n. 59**, conv., con modif., in l. 30 giugno 2016, n. 119: “3-bis. Con decreto del Ministro della giustizia, da adottare entro il 30 giugno 2017, e' accertata la piena funzionalita' del portale delle vendite pubbliche previsto dall'articolo 161-quater delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 18 dicembre 1941, n. 1368. Il portale e' operativo a decorrere dalla pubblicazione del decreto nella Gazzetta Ufficiale”.

**Articolo 18 bis del Decreto del Presidente della Repubblica 30/05/2002 n. 115**. Pubblicita' sul portale delle vendite pubbliche : “1. 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, e' dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro 100 a carico del creditore procedente. Quando la vendita e' disposta in piu' lotti, il contributo per la pubblicazione e' dovuto per ciascuno di essi. Il pagamento deve essere effettuato con le modalita' previste dall' articolo 4, comma 9, del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193 , convertito con modificazioni dalla legge 22 febbraio 2010, n. 24, con imputazione ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato. Quando la parte e' stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione e' prenotato a debito, a norma e per gli effetti delle disposizioni del presente decreto. Per la pubblicazione relativa beni diversi da quelli di cui al primo periodo del

presente comma, il contributo per la pubblicazione non e' dovuto. 2. Con decreto dirigenziale del Ministero della giustizia, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, l'importo del contributo per la pubblicazione e' adeguato ogni tre anni in relazione alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. 3. Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1, affluite all'apposito capitolo di cui al medesimo comma, sono riassegnate allo stato di previsione della spesa del Ministero della giustizia, per il funzionamento degli uffici giudiziari nonche' per l'implementazione e lo sviluppo dei sistemi informatizzati. 4. Il Ministro dell'economia e delle finanze e' autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio". Articolo aggiunto dall'articolo 15, comma 1, del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132.

**Specifiche tecniche:** "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. Al profilo Soggetto legittimato alla pubblicazione sono pertanto 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".

Manda alla cancelleria esecuzioni perché procedano all'inserimento corretto dei professionisti di volta in volta incaricati secondo le indicazioni fornite nonché per la comunicazione ai professionisti delle varie procedure e agli Ordini professionali di avvocati, dottori commercialisti e notai, nonché, per conoscenza, al Presidente del Tribunale e al Presidenza di sezione.

Caltagirone, 19.2.2018

*I Giudici della Sezione Esecuzioni immobiliari*

Dott.ssa Daniela Angelozzi

Dott.ssa Patrizia Cavallaro



ALLEGATO RICHIESTA FONDO SPESE

Caltagirone,.....

Spettabile

---

Oggetto : richiesta fondo spese per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul  
Portale delle Vendite Pubbliche

Tribunale Civile Di Caltagirone - G.E. Dott..... RGE .....

Lotti n.....

Il sottoscritto ....., professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva in oggetto,

**visto**

- Le prescrizioni operative del G.e. emanate in data 19.2.2018 e la necessità di versamento di fondo spese per la pubblicazione del nuovo avviso di vendita sul Portale delle VENDITE Pubbliche;

**dato atto che**

- ad oggi sono stati tenuti n. ....esperimenti di vendita con il seguente esito:.....;
- al fine di completare le operazioni delegate, devono essere ancora esperiti n..... esperimenti di vendita per n..... lotti;
- Che – a seguito dell'entrata in vigore del portale delle vendite pubbliche – i prossimi avvisi dovranno essere pubblicati sullo stesso per un costo di euro 100,00 per ogni esperimento per ogni lotto, otre oneri commissioni;

**richiede**

ai creditori in oggetto, muniti di titolo esecutivo, la immediata corresponsione in favore dello/a scrivente di un ulteriore fondo spese per complessivi euro..... (da determinarsi secondo numero lotti e tentativi da esperirsi, oltre spese versamento), da corrispondere a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura esecutiva n. ....  
r.g.e. con il seguente codice IBAN:.....

Si avvisa che il pagamento da parte del creditore precedente dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla comunicazione della presente e, in difetto, il professionista contatterà i creditori intervenuti muniti di titolo, i quali saranno tenuti ad effettuare il versamento entro 30 giorni dalla successiva comunicazione.

Si preavvertono gli stessi che in difetto di pagamento si procederà a fare istanza al Giudice per la dichiarazione di estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631 bis cpc.

Caltagirone,

.....

Distinti saluti

Il Professionista Delegato