

LA BANCA DATI DELLE ASTE GIUDIZIARIE E I NUOVI ONERI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

MASSIMILIANO BLASONE

SOMMARIO: 1. Una banca dati ad accesso limitato. - 2. Il sistema di raccolta quasi automatico delle informazioni. - 3. Finalità e funzioni. - 4. Conclusioni.

1. Una banca dati ad accesso limitato

Da lunedì 28 ottobre è diventata operativa e disponibile online la nuova Banca Dati delle Aste Giudiziarie¹.

La sua realizzazione è avvenuta in applicazione dell'art. 26, comma 6, del D.lgs. n. 149, dd. 10 ottobre 2022 (c.d. "*Riforma Cartabia*") il quale disponeva che presso il Ministero della Giustizia si sarebbe dovuta istituire una nuova banca dati relativa a tutte le aste giudiziarie: immobiliari, mobiliari e fallimentari. Il suo funzionamento è stato disciplinato dal decreto n. 99, dd. 11 luglio 2023, adottato dal Ministro della Giustizia di concerto col Ministro delle Economia e Finanze in conformità della norma sopra citata. Le specifiche tecniche, emanate a loro volta sulla base di quanto disposto nel decreto ministeriale, sono state pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche.

L'Italia, pertanto, è il primo dei 46 Paesi del Consiglio d'Europa ad aver raccolto l'invito alla sua realizzazione espresso

¹ La banca dati è raggiungibile all'indirizzo <https://bancadatiastegiudiziarie.giustizia.it>.

dalla Commissione europea per l'efficienza della giustizia (CEPEJ) nell'ambito della Guida sulle aste giudiziarie rivolta agli Stati membri ed approvata a Strasburgo il 16 giugno del 2023².

Si provvederà, pertanto, nell'ambito del presente scritto, a riassumere le modalità di acquisizione e di inserimento dei dati sulla nuova piattaforma ed a rappresentare le finalità sottese all'introduzione del nuovo sistema di archiviazione e di ricerca digitale, evidenziando le potenzialità connesse alla sua piena operatività.

La banca dati è articolata in tre sottosezioni – esecuzioni immobiliari, esecuzioni mobiliari e vendite in sede fallimentare – ciascuna delle quali raccoglie la medesima tipologia di informazioni inerenti le aste (tribunale, tipo di registro, tipo di rito, anno e numero della procedura, numero dell'esperimento di vendita, modalità e data di vendita, prezzo di stima, relazione di stima, importo della base d'asta e di aggiudicazione), le generalità del professionista delegato³ (nome, cognome, codice fiscale), l'importo del compenso liquidatogli ed i dati dell'offerente. Questi ultimi sono raccolti per ogni offerta e concernono l'anagrafica dell'offerente, l'importo dell'offerta ed i dati della cauzione (tipo, importo ed estremi identificativi del metodo di pagamento).

Si compone di un'area pubblica e di una riservata.

L'area pubblica è costituita da una pagina informativa che ne dovrebbe riportare la descrizione ma che, allo stato, costituisce una mera copertina ed a cui si accede senza l'impiego di apposite credenziali. All'area riservata, invece, si accede dalla pagina pubblica esclusivamente previa identificazione informatica che permette agli utenti autorizzati di entrare nell'area di *back-office* del portale e di utilizzare le funzionalità ed i servizi di ricerca ed integrazione ivi disponibili.

² <https://rm.coe.int/cepej-2023-11-en-guide-on-judicial-e-auctions-1-1680abb674>

³ Il glossario del decreto n. 99, dd. 11 luglio 2023 prevede che tale definizione debba includere, ai fini del regolamento, tanto il professionista delegato alle vendite quanto il curatore, il liquidatore ed il commissionario.

Sono previste due tipologie di utenti autorizzati: gli utenti esterni e quelli interni al Dominio Giustizia. I primi sono costituiti dai professionisti delegati – nell’accezione ampia sopra ricordata – mentre i secondi comprendono il personale di cancelleria, il giudice dell’esecuzione, il giudice delegato, il presidente dell’ufficio giudiziario o un suo delegato, nonché gli operatori del Ministero della Giustizia.

I soggetti interni possono accedervi identificandosi a mezzo delle credenziali "*Active Directory Nazionale*" (ADN). I professionisti delegati, invece, previa autenticazione da eseguirsi tramite la Carta Nazionale dei Servizi (CNS), il Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID), oppure la Carta di Identità Elettronica (CIE). Al profilo di questi ultimi sono associate delle specifiche funzionalità di ricerca e di integrazione dei dati delle aste relativamente alle procedure per le quali risultano aver ricevuto l’incarico dall’autorità giudiziaria.

2. Il sistema di raccolta quasi automatico delle informazioni.

Dal combinato disposto del regolamento e delle specifiche tecniche si evince che il sistema ordinario di acquisizione e di inserimento dei dati avviene in maniera automatizzata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP). A norma dell’art. 161 quater, comma 3, disp. att. c.p.c., infatti, il portale provvede anche all’archiviazione ed alla gestione dei dati relativi alle vendite in esso pubblicate. Il PVP, pertanto, tramite processi c.d. *batch* provvederà ad alimentare continuamente la nuova banca dati delle aste sia con le informazioni inserite dai soggetti responsabili delle pubblicazioni degli avvisi di vendita sia con quelle comunicatigli dai gestori delle vendite telematiche entro 5 giorni dagli esperimenti di vendita, come disposto dall’art. 7 del decreto ministeriale n. 32, dd. 26 febbraio 2015.

In caso di malfunzionamento del sistema o di incompletezza dei dati contenuti nel portale, tuttavia, l’inserimento di quanto mancante dovrà essere effettuato a cura del professionista delegato. Ad esso, pertanto, viene attribuito dall’art. 7, comma

3, del regolamento un duplice onere che dovrà essere svolto accedendo di volta in volta alla banca dati. Il primo luogo egli dovrà eseguire un permanente e continuo controllo circa la completezza dei dati trasmessi dal PVP e verificare, pertanto, che tutte le informazioni di cui è prevista la trasmissione obbligatoria siano state effettivamente inserite dal sistema automatizzato. In secondo luogo, qualora dovesse accertare un mancato o incompleto inserimento, a prescindere dalla causa e dalla durata del malfunzionamento, il professionista delegato dovrà rendersi parte diligente ed eseguire manualmente l'inserimento – a cui è già preventivamente abilitato dalla banca dati – integrando quanto mancante⁴. Le informazioni relative agli accessi ed alle operazioni svolte saranno conservate in un apposito file di *log* per la durata di cinque anni, in modo che la Direzione generale per i sistemi informativi e automatizzati presso il Ministero della Giustizia (DGSIA) possa esercitare i propri compiti di vigilanza sull'operato dei professionisti.

Se da un lato non si può che apprezzare il fatto che, ancora una volta, viene attribuito dal Legislatore un ruolo cardine al professionista delegato nella gestione di ogni incombente inerente alle aste giudiziarie, anche se non strettamente connesso alle operazioni di vendita – si ricordi in proposito quanto già disposto in merito all'obbligo di utilizzare il formato .xml per la redazione delle relazioni periodiche al fine di alimentare il *database* del sistema informativo delle esecuzioni civili e concorsuali (SIECIC) – dall'altro si deve constatare che la nuova attività professionale richiesta non verrà in alcun modo retribuita non sussistendo alcuna previsione applicabile nell'oramai obsoleto tariffario del decreto ministeriale n. 227, dd. 15 ottobre

⁴ È prevista anche la possibilità – *rectius*: l'obbligo – da parte del professionista delegato, ricavabile dalle specifiche tecniche, di inserire manualmente nella banca dati le offerte non pervenute tramite il Portale delle Vendite Pubbliche in caso di vendite con modalità “*presso il venditore*”. Disposizione che appare superflua per le aste telematiche miste, in ragione dell'inserimento sul portale del gestore da parte del delegato al momento della vendita anche delle offerte pervenute in forma cartacea, ed il cui campo di applicazione rimane limitato ai casi in cui non venga disposta la vendita telematica ai sensi dell'art. 569, co. 4, c.p.c.

2015 e nulla disponendo in proposito il decreto n. 99, dd. 11 luglio 2023 regolamentante la banca dati.

Tale decreto, in particolare, nella sua clausola di invarianza finanziaria di cui all'art. 8, prevede espressamente che dalla sua attuazione non dovranno derivare nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio dello Stato. Un tanto permette di comprendere la ragione per la quale si sia normativamente preferito non gravare i cancellieri con nuove funzioni e di allocare i nuovi oneri di controllo e di integrazione dei dati su un soggetto non retribuito dalla Stato – e, in questo caso, nemmeno da altri – e dotato delle nozioni e della competenza idonea al loro assolvimento. Il decreto ministeriale, infatti, prevede che, solamente nel caso in cui il professionista delegato non sia stato nominato, gli incumbenti a lui attribuiti dal nuovo regolamento dovranno essere svolti dalla cancelleria del tribunale presso cui pende la procedura. Il che porta a desumere e concludere che l'intervento di controllo ed integrativo dei cancellieri sia limitato alle sole esecuzioni mobiliari le cui vendite siano state affidate ad un Istituto Vendite Giudiziarie ed alle esecuzioni immobiliari gestite direttamente dai giudici nei casi di cui all'art. 591 bis, comma 2, c.p.c.

Ad ogni modo, ogni attività svolta all'interno della banca dati da parte dei cancellieri e dei professionisti delegati sarà debitamente registrata e sottoposta al controllo del personale del Ministero della Giustizia operante presso la DGSIA, ai quali viene parimenti acconsentito l'accesso per tali funzioni di vigilanza.

3. Finalità e funzioni

L'unico dato che il regolamento prevede che debba essere inserito esclusivamente a cura del cancelliere è il compenso liquidato al professionista delegato. Un tanto con l'espressa finalità di permettere la vigilanza da parte del presidente del tribunale sulla distribuzione degli incarichi prevista dall'art. 179 quater, disp. att. c.p.c.

Tale richiamo normativo contenuto nel regolamento, tuttavia, non appare correttamente effettuato in quanto l'art. 3, comma 2,

del decreto e l'art. 179 quater, comma 2, disp. att. c.p.c. hanno in comune solamente le finalità loro attribuite ma non il campo di applicazione. Ai sensi della norma regolamentare, infatti, il cancelliere sarà tenuto ad inserire nella banca dati i compensi dei professionisti qualificati delegati in senso ampio – e cioè dei delegati ex art. 591 bis c.p.c., nonché dei curatori, commissari e liquidatori – mentre ai sensi della norma del codice di rito sopra citata egli è tenuto ad annotare in un “*apposito registro*” i compensi dei professionisti delegati e dei custodi *stricto sensu* e cioè solamente di quelli inseriti nell'elenco di cui all'art. 179 ter, disp. att. c.p.c. Il codice di rito, inoltre, prevede che tale registro sia pubblico e liberamente consultabile mentre il decreto ministeriale limita l'accesso pubblico alla banca dati ad una mera pagina informativa. Ai sensi del regolamento, ancora, il cancelliere sarà tenuto ad inserire solamente i compensi dei professionisti mentre in osservanza dell'art. 179 quater, comma 2, disp. att. c.p.c. egli deve annotare nel registro anche le deleghe che hanno ricevuto gli iscritti nell'elenco.

Quanto sopra esposto porta a concludere che il registro di cui all'art. 179 quater, commi 2 e 3, disp. att. c.p.c. sia – o meglio, dovrebbe essere e forse sarà – un *database* diverso dalla banca dati di nuova introduzione e che la vigilanza sulla distribuzione degli incarichi da parte del presidente del tribunale – autorizzato ad accedervi per tale finalità – dovrà continuare ad essere esercitata anche altrove, non rinvenendo all'interno della banca dati il numero degli incarichi dei delegati ex art. 591 bis c.p.c. e nemmeno gli incarichi ed i compensi dei custodi giudiziari.

A modesto avviso di chi scrive, la mancanza di una completa, aggiornata ed informatizzata tenuta dei registri di cancelleria di cui all'art. 179 quater, disp. att. c.p.c. ha indotto il Legislatore a mettere a disposizione dei presidenti – per il momento e forse in attesa di un portale dedicato – una banca dati digitale, aggiornata automaticamente o quasi, per l'espletamento del loro compito di controllo. In tale contesto, inoltre, si deve inserire la previsione dell'autorizzazione all'accesso alla banca dati da parte dei giudici – dell'esecuzione e delegati – tenuti ad attuare la

rotazione degli incarichi ai professionisti e sulla quale, appunto, vigila il presidente del tribunale.

L'esame delle altre figure abilitate all'accesso alla banca dati permette di comprendere l'altra finalità che il Legislatore si è preposto di conseguire con la sua istituzione.

“Per ragioni di giustizia”, infatti, l'autorità giudiziaria civile e penale potrà acquisire i dati inseriti nella banca dati vigilando in tal modo sulle aggiudicazioni e sulle provviste utilizzate dagli offerenti anche non aggiudicatari. Viene prevista, pertanto, la possibilità di un controllo effettivo da parte della magistratura sulla regolarità delle operazioni di vendita e sull'impiego per la presentazione delle offerte di eventuali somme frutto di reato.

Si rende in tal modo effettivo il controllo che il nuovo art. 585, comma 4, c.p.c. ha invece rimesso solamente in via formale al giudice ed al professionista delegato in merito alla dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi del D.lgs. n. 231, dd. 21 novembre 2007, non essendo stata prevista in tal caso alcuna sostanziale attività di *“adeguata verifica”*.

4. Conclusioni

Se si analizza quanto rappresentato nella relazione illustrativa del Ministero della Giustizia all'art. 26, del D.lgs. n. 149, dd. 10 ottobre 2022, si osserva che oltre che per conseguire quanto sopra riassunto, l'istituzione della banca dati avrebbe dovuto consentire anche *“alle autorità centrali di comparare l'andamento complessivo di un settore nevralgico per l'economia e per la tutela del credito e, quindi, di effettuare scelte di politica legislativa o di politica economica con maggiore consapevolezza”*. A tal fine nella relazione si suggeriva al futuro redattore del regolamento la creazione di ulteriori voci rispetto a quelle previste nella norma – che, si ricorda, genericamente dispone di censire i dati dell'offerente, le modalità di versamento dell'offerta e del saldo prezzo nonché *“la relazione di stima”* – ed in particolare quelle *“del prezzo di stima e del prezzo base, nonché della data di emanazione dell'ordinanza di vendita e della data di aggiudicazione nonché del numero dei tentativi di vendita effettuati e dei costi della*

procedura, e del valore complessivo dei crediti azionati". Un tanto al fine di consentire, attraverso la consultazione della banca dati, la valutazione di ulteriori elementi quali: a) il tempo intercorrente tra la data di emanazione dell'ordinanza di vendita e la data dell'aggiudicazione; b) la differenza tra il prezzo di aggiudicazione del bene, il prezzo base e quello di stima iniziale, ove diverso; c) la percentuale di soddisfacimento del credito in relazione al prezzo di aggiudicazione; d) l'incidenza dei costi della procedura sul prezzo di aggiudicazione.

Ebbene, dall'esame del regolamento e dalle specifiche tecniche poi emanate, risulta che si sia colto solo parzialmente il suggerimento *de quo* disponendo anche la raccolta dei dati indicati *sub b)* e cioè del prezzo base, di quello stima e di quella aggiudicazione, mentre, per quelli *sub d)*, invece, è stato previsto l'inserimento del solo compenso del delegato, tralasciando gli altri costi di procedura quali il compenso dell'esperto stimatore e le spese per la pubblicazione degli avvisi vendita. È stato, inoltre, sì previsto l'inserimento del numero dei tentativi di vendita effettuati ma non è stata invece disposta la raccolta degli altri elementi suggeriti nella relazione ministeriale, quali la data di emanazione dell'ordinanza di vendita, il valore dei crediti azionati e la percentuale di soddisfacimento dei creditori rispetto al prezzo di aggiudicazione.

Sotto questo profilo la banca dati costituisce un'occasione mancata per un organico censimento di tutti i dati relativi alle aste giudiziarie che ben si sarebbe potuto realizzare – come continuava a suggerire la relazione ministeriale – a mezzo di un raccordo della stessa con il SIECIC, il cui *database*, si ricorda, viene alimentato dalle relazioni periodiche dei professionisti delegati redatte obbligatoriamente nel *format* ministeriale di *file* strutturato in formato .xml.

Il pieno funzionamento della banca dati, ad ogni modo, oltre ad agevolare i controlli sopra ricordati, permetterà di valutare definitivamente l'efficacia delle procedure di vendita giudiziaria tramite una comparazione del prezzo di stima con quello di aggiudicazione. Essa consentirà, inoltre, di realizzare una vera e propria mappatura del valore "*giudiziario*" di beni – soprattutto

immobili – in caso di loro vendita all’asta in un particolare momento e contesto territoriale.

Tali dati, se fossero messi a disposizione del perito stimatore consentendone l’accesso alla banca dati, potrebbero far emergere nel suo elaborato il rapporto tra il prezzo conseguibile in sede di vendita libera, il valore di mercato – determinato dall’esperto applicando i correttivi di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c. – e l’importo del verosimile ricavato dalla vendita all’asta, quest’ultimo ottenuto proprio con la comparazione delle informazioni censite dalla banca dati e relative a beni della stessa natura e nella medesima zona. Un tanto permetterebbe al giudice o al suo delegato di stabilire in maniera effettivamente autonoma rispetto alle risultanze peritali l’importo della base d’asta effettuando un giudizio prognostico che ne permetterebbe una determinazione più aderente alla realtà con positivi riflessi sulla durata della procedura.

Non si può non considerare, infine, che diversi dati che saranno raccolti a mezzo della banca dati, quali i prezzi di aggiudicazione, saranno a dir poco utili per gli operatori del settore bancario ed immobiliare che ben potrebbero utilizzarli per le proprie finalità commerciali.

Si auspica, tuttavia, che le finalità pubblicistiche sottese alla creazione della Banca Dati delle Aste Giudiziarie continuino in futuro a far mantenere le informazioni in esse contenute ad esclusiva disposizione di chi tali pubbliche finalità concorre a conseguire e che, neppure con i debiti passaggi normativi, i dati in essa contenuti, verificati ed integrati con il lavoro dei professionisti delegati, vengano un giorno ceduti a terzi.