



TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AI PROFESSIONISTI DELEGATI
ALLE OPERAZIONI DI VENDITA NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Torino, 22 novembre 2018

A seguito dell'entrata in vigore delle innovazioni in materia di vendita in modalità telematica è opportuno fornire alcune indicazioni e precisazioni, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita.

Infatti nell'ambito delle modalità di presentazione dell'offerta telematica sono emersi due momenti particolarmente critici entrambi potenzialmente confliggenti con la previsione dell'art. 571 c.p.c. circa l'ammissibilità di offerte per vendite senza incanto solo personali (o a mezzo di avvocato per persona da nominare) e la conseguente partecipazione all'eventuale gara, problemi che si riferiscono al soggetto dal quale proviene l'offerta e alla figura del presentatore.

VERIFICA DELLA FIRMA DIGITALE DELL'OFFERTA

Nella presentazione dell'offerta in modalità telematica – ai sensi dell'art. 12 comma 5 D.M. 32/2015, non risultando ancora operativa la PEC-ID di cui al 4° comma - vi sono due campi da compilare: il primo relativo ai dati del "presentatore" fra i quali l'indirizzo PEC al quale verranno comunicate le credenziali per la partecipazione alla vendita telematica - ossia per la connessione al momento di apertura delle buste e dell'eventuale gara - , il secondo relativo ai dati dell'offerente ossia del soggetto che intende partecipare alla vendita e che sottoscrive con firma digitale l'offerta.

Il Professionista delegato, al momento dell'apertura delle buste, prende visione delle offerte presentate: compare sul pacchetto offerta la dicitura "firma verificata" apposta dal sistema (dal Ministero).

Dunque la verifica dell'esistenza della firma digitale sull'offerta, la validità della stessa e la corrispondenza con il soggetto che si dichiara offerente, è effettuata dal Ministero che invia l'offerta alla piattaforma del gestore della vendita, con l'indicazione di firma verificata; poiché il delegato non ha la possibilità di controllare l'effettività di tale attestazione è evidente da un lato che lo stesso non può essere responsabile di eventuali anomalie, e dall'altro che deve ritenersi che l'offerta pervenuta tramite il sistema, e data per verificata, debba ritenersi valida e ammissibile.

Nessuna indicazione particolare e ulteriore rispetto a quanto previsto dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015 dovrà quindi essere inserita nell'avviso di vendita riferita al profilo indicato.

PAGAMENTO DEL BOLLO PER L'OFFERTA

Anche in questo caso il professionista delegato, al momento dell'apertura delle buste, è informato tramite una indicazione apposta sul pacchetto offerta dell'avvenuto pagamento del bollo.

Anche in questo caso il Professionista delegato non è in grado di controllare se il bollo è stato effettivamente pagato e pertanto, anche in considerazione della rilevanza solo fiscale dell'adempimento, non si determina comunque l'inammissibilità dell'offerta.

Invece nel caso in cui vi sia l'indicazione di mancato pagamento del bollo il Professionista delegato dovrà darne comunicazione alla Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari ai fini del recupero, sempre senza che ne derivi l'inammissibilità dell'offerta.

Nell'avviso di vendita dovrà comunque essere prescritto il pagamento del bollo relativamente all'offerta.

PRESENTATORE

Il sistema vorrebbe presumibilmente trasferire nell'ambiente telematico quanto avveniva con la presentazione dell'offerta cartacea ove era consentito che un soggetto diverso dall'offerente si recasse materialmente a depositare la busta contenente l'offerta sottoscritta dall'offerente presso la Cancelleria o presso il professionista delegato; tale soggetto "presentatore" veniva comunque identificato all'atto del deposito ma la sua attività era di carattere meramente materiale e non aveva alcun seguito in sede di vendita, atteso che all'apertura delle buste erano ammessi solo gli offerenti e alla eventuale gara dovevano partecipare gli offerenti personalmente, che venivano all'uopo identificati, e non certo il soggetto che aveva solo recapitato la busta.

Con il sistema telematico invece la figura del presentatore assume un diverso rilievo in quanto le specifiche tecniche, il manuale dell'offerente e la procedura guidata di creazione dell'offerta attribuiscono al "presentatore" una funzione che non si esaurisce nel momento del deposito dell'offerta atteso che è alla casella PEC del presentatore che vengono inviate le credenziali di accesso per partecipare alla vendita, posto che questo è l'unico indirizzo telematico di cui la piattaforma per la vendita è in possesso e al quale dunque la stessa invierà le credenziali di accesso. Dunque, per ovviare al rischio insito nel sistema che all'offerente non pervengano le credenziali per assistere all'apertura delle buste e per partecipare all'eventuale gara e che quindi l'offerente non venga concretamente posto in grado di parteciparvi, e anche per ovviare all'eventualità altrettanto grave che alla gara partecipi un soggetto diverso dall'offerente in violazione del disposto dell'art. 571 c.c., si ritiene che il soggetto che viene indicato come presentatore e il soggetto offerente debbano coincidere.

Occorre pertanto che i professionisti delegati, nell'avviso di vendita, indichino chiaramente che, a pena di inammissibilità dell'offerta:

1. il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;

2. in caso di offerta formulata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

Il tutto ferma restando la necessaria produzione sempre per via telematica della documentazione a corredo dell'offerta (documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustificano i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace).

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELL'OFFERTA

Come sopra indicato tale documentazione deve essere allegata all'offerta telematica come avveniva per le vendite in modalità non telematica; l'adozione dell'offerta telematica non incide sulla valutazione di ammissibilità o meno dell'offerta non corredata della documentazione.

Il Presidente e i Giudici
della Sezione Esecuzioni Immobiliari