



**TRIBUNALE DI TORINO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AI PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA NELLE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Torino, 14 ottobre 2019

Con riferimento all'incontro tenutosi il 1° ottobre 2019 e alle osservazioni da Voi formulate su varie questioni, Vi ricapitoliamo, anche per i Professionisti non presenti all'incontro, le principali questioni trattate e, di seguito, gli orientamenti della Sezione in merito.

Vi ringraziamo ancora per la collaborazione.

**OSSERVAZIONI FORMULATE DAI PROFESSIONISTI DELEGATI ALL'INCONTRO  
DEL 1° OTTOBRE 2019**

1. Nelle vendite telematiche capita molto spesso che arrivino le cauzioni ma non le offerte, dato che il software per la presentazione delle offerte è molto complesso e riescono ad accedervi quasi soltanto coloro che si fanno assistere da consulenti;
2. Le vendite telematiche hanno dato impulso al lavoro delle agenzie, che, per la loro assistenza, risulta che richiedano compensi compresi tra cinquemila e dodicimila euro; le stesse richieste di visite agli immobili provengono dalle agenzie;
3. Uno dei vuoti del sistema è che non è possibile per il partecipante conoscere l'esito della sua offerta, che manca di tracciabilità; sarebbe necessaria almeno una ricevuta dell'offerta, che invece non è stata prevista;
4. Si percepisce un notevole disorientamento della platea degli interessati agli acquisti;
5. La vendita asincrona è in generale preferita dai delegati, mentre la sincrona mista (che pure tutela sia chi non vuole comparire sia chi non è capace di presentare un'offerta telematica) presenta maggiori difficoltà di gestione;
6. Con la liquidazione dei compensi, che avviene all'atto del trasferimento del bene pignorato, il delegato non può più operare sul portale, ad esempio per eliminare la pubblicità del bene (problema che sorge anche nel caso dell'estinzione prima della vendita). La soluzione consiste o nel ritardare la liquidazione o nel rinominare il delegato subito dopo. La dottoressa Luigia Megale fa presente che al momento si segue la prassi di rinominare il delegato;

7. I delegati valutano positivamente l'assistenza tecnica per l'uso del portale;
8. E' preferibile scegliere la vendita sincrona mista per i beni scarsamente appetibili o appetibili solo a livello locale e riservare la vendita asincrona agli altri casi;
9. Molte offerte cartacee contengono l'indicazione di un soggetto diverso dall'offerente (in genere un'agenzia) come destinatario delle comunicazioni successive. Capita anche che gli stessi soggetti estranei si facciano avanti per chiedere i conteggi o altre informazioni dopo l'aggiudicazione. Come regolarsi?
10. Accade che vengano date procure per partecipare alla vendita a un agente immobiliare anziché a un avvocato; si rammenta ai delegati che nell'offerta telematica la procura è ammessa solo se taluno partecipa per più soggetti, mentre nell'offerta cartacea è inammissibile; diverso è il caso (ammissibile) in cui la busta sia consegnata materialmente da un soggetto (diverso dall'offerente) del quale si annotano le generalità;
11. Se l'offerente indica un termine fisso per il pagamento del prezzo, si considera o no la sospensione feriale? Cioè, il prezzo può essere pagato trenta giorni dopo?
12. Si può indicare, nell'avviso di vendita, per il versamento del prezzo, un termine superiore a centoventi giorni, se in mezzo c'è il periodo feriale?
13. L'offerente può presentare personalmente l'offerta e poi far partecipare all'asta un delegato? La gara partecipa della natura dell'incanto, nel quale è ammessa la procura notarile?
14. Si segnala che il portale non è utilizzato come mezzo di informazione per gli interessati all'acquisto, ma semmai dagli esecutati per trovare spunti per le opposizioni;
15. Sul portale non vengono bloccate le offerte dei minorenni, sicché bisogna controllare la data di nascita dell'offerente;
16. E' possibile, dopo aver fatto il bonifico, presentare più offerte per correggerne di precedenti, sempre con riferimento al medesimo bonifico?
17. La dottoressa Luigia Megale fa presente che la marca da bollo cartacea va bene, l'importante è che il bollo sia pagato;
18. Nelle deleghe sarebbe opportuno non indicare i nomi dei creditori e dei debitori affinché possano essere pubblicate sul Portale senza omissioni;
19. I rilanci nelle gare vengono fatti solo alla fine; nei tre giorni previsti non succede quasi mai nulla, sicché sarebbe opportuno eliminarli;
20. E' ammissibile un bonifico proveniente da un conto corrente non intestato all'offerente? Si risponde che tale bonifico è ammissibile (quando esistevano gli assegni circolare non era possibile alcun controllo sulla provenienza della provvista); l'importante è che il conto non sia acceso a nome dell'esecutato;
21. Il codice fiscale deve essere prodotto dall'offerente? Probabilmente no, essendo desumibile dai dati anagrafici. E' invece necessario il documento d'identità.
22. Viene segnalato che in alcune ordinanze di delega, in particolare dei GOT, è disposta la pubblicità anche sul sito entietribunali.it che da un lato pare superflua e che dall'altro comporta la

necessità per il delegato di rapportarsi anche con un altro sito pubblicitario e poi di effettuare i necessari controlli sulla pubblicazione che risultano difficoltosi.

I Giudici della Sezione osservano quanto segue.

Punti 1, 3, 4, 5, 7, 14, 15, 17: non richiedono risposta da parte della Sezione o la stessa è già stata fornita all'incontro; i Giudici valutano l'eventualità di effettuare una segnalazione al Ministero, tramite il Presidente del Tribunale, per porre in evidenza soprattutto le criticità nel sistema di presentazione dell'offerta telematica.

Punto 2: premesso che le richieste di visite possono essere inoltrate da qualsiasi soggetto interessato, si ritiene che non possano essere considerate richieste di visite degli immobili provenienti da agenzie allorquando le stesse dichiarino di agire per conto di altri soggetti, loro clienti

Punto 6: la Sezione ritiene di riconfermare la prassi già adottata dalla cancelleria di "rinominare" il Professionista delegato dopo la liquidazione del compenso affinché lo stesso possa agire sia a pct che sul Portale.

Punto 8: la Sezione concorda con tale valutazione applicando normalmente tale criterio.

Punto 9: la Sezione ha già diramato istruzioni circa la necessaria coincidenza fra "presentatore" e "offerente" nelle offerte presentate telematicamente; coerentemente i conteggi o altre informazioni debbono essere fornite solo all'aggiudicatario.

Punti 10 e 13: la Sezione ritiene di ribadire che, al di là del caso di offerta per persona da nominare da parte di un Avvocato, non è ammissibile, nella vendita senza incanto di cui agli artt. 570 e ss. c.p.c., l'offerta di un procuratore speciale munito di procura notarile e neppure detto procuratore può partecipare alla gara successiva all'apertura delle buste; la gara rappresenta la fase, eventuale, della vendita senza incanto e non una sorta di "vendita all'incanto" perché priva di una sua autonomia rispetto al procedimento tracciato dagli artt. 570 e ss. c.p.c.; la Cassazione, nella nota sentenza n. 8951/2016, ha affrontato anche tale questione rilevando la non irragionevolezza della differente disciplina di cui all'art. 571 rispetto a quella dell'art. 579 c.p.c., anche in fase di gara della vendita senza incanto.

Punti 11 e 12: posto che il termine per il versamento del prezzo è soggetto alla sospensione feriale dal 1 al 31 agosto (cfr. Cass. n. 12004/2012), e posto che il termine normalmente assegnato nell'avviso di vendita di 120 giorni e quello indicato nelle offerte di 120 giorni sono dunque suscettibili di proroga per la sospensione feriale, si pone la questione della compatibilità fra tale principio e la indicazione di una data fissa entro la quale deve essere versato il prezzo visto che il modulo per la presentazione dell'offerta presenta solo tale opzione.

Si ritiene pertanto che: visto che l'offerente è vincolato solo a indicare un termine non superiore al massimo, ma può ben indicare un termine inferiore, deve essere tenuto fermo il termine a data certa indicato nell'offerta telematica, mentre in caso di offerta cartacea, se l'indicazione del termine è di 120 giorni, lo stesso verrà prorogato automaticamente per la sospensione feriale.

Per ovviare a tale disparità, che emerge nella vendita mista a seconda del tipo di offerta cartacea o telematica presentata, i Professionisti delegati ben potrebbero, nell'avviso di vendita, indicare il termine ultimo a data certa (calcolato già tenendo conto della sospensione feriale e quindi in questo caso di 120 + 31 giorni); le offerte che indicassero un termine diverso e inferiore restano peraltro ferme per tale termine inferiore, che rappresenta l'espressione della consapevole volontà dell'offerente di saldare il prezzo, in caso di aggiudicazione, anticipatamente rispetto a quello fissato nell'avviso di vendita.

Punto 16: la risposta è affermativa.

Punto 18: per agevolare l'attività dei Professionisti delegati di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche i Giudici e i Got provvederanno o a emanare l'ordinanza di autorizzazione alla vendita/delega ex art. 591 bis c.p.c. separatamente dal verbale oppure a eliminare dal verbale il nominativo delle parti.

Punto 19: La Sezione ritiene di confermare lo spazio temporale per l'effettuazione della gara nella vendita telematica asincrona in quanto reputa che il termine di tre giorni fissato (cfr. comunicato del 7.5.2018) sia utile per gli offerenti anche per assumere le proprie decisioni a fronte di un impegno finanziario non indifferente.

Punto 20: Si conferma quanto già indicato nell'incontro circa la possibilità che il bonifico provenga da un conto corrente non intestato all'offerente, salvi approfondimenti in tema di normativa antiriciclaggio da effettuarsi anche da parte del Delegati.

Punto 21: ai fini dell'ammissibilità dell'offerta è indispensabile il documento identificativo dell'offerente (carta d'identità, passaporto per le persone fisiche, statuto o visura del registro delle imprese per le persone giuridiche) e tale non è il tesserino del codice fiscale; il documento ben può essere richiesto ma la sua mancata produzione non può determinare l'inammissibilità dell'offerta.

Punto 22: alla luce dell'orientamento della Sezione in materia di pubblicità, si conferma che la pubblicità verrà disposta su "entri tribunali" solo in caso di eccezionale previsione, nell'ordinanza di delega, della pubblicità cartacea sul quotidiano La Stampa, al quale detto sito è abbinato.

Il Presidente e i Giudici  
della Sezione Esecuzioni Immobiliari