



Giovedì 26/11/2020

## **Esecuzioni immobiliari: partecipazione ad asta senza incanto da parte di soggetto diverso dall'offerente**

A cura di: Studio Custodi

Negli ultimi anni si è verificato un costante aumento di soggetti (persone fisiche o società) che considerano le aste immobiliari, derivanti da esecuzioni immobiliari o da procedure concorsuali, quale strumento interessante per l'acquisizione di un immobile.

La recente pericolosa pandemia da COVID-19 ha inoltre evidenziato la necessità di mantenere il distanziamento sociale ed ha portato i Tribunali all'utilizzo sempre più frequente delle vendite telematiche.

Le modalità da seguire per l'organizzazione e la partecipazione alle vendite telematiche sono state stabilite dal decreto ministeriale 26/02/2015, n. 32 (1), che all'articolo 2 ha definito le seguenti modalità:

- «vendita sincrona telematica»: modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti;
- «vendita sincrona mista»: modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al giudice o al referente della procedura;
- «vendita asincrona»: modalità di svolgimento delle vendite mobiliari senza incanto o tramite commissionario o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

Lo stesso DM 32/2015 regola in modo dettagliato le procedure da seguire da parte di ogni soggetto che è coinvolto nella vendita telematica ed in particolare negli articoli dedicati alle vendite immobiliari, alla Sezione I fornisce le disposizioni generali che riguardano gli offerenti e le modalità di svolgimento della gara.

Stiamo verificando che non sempre gli interessati ad offrire hanno le competenze tecniche necessarie per la predisposizione della domanda, con i relativi allegati, per la sottoscrizione della stessa, per il deposito dell'offerta e l'eventuale partecipazione alla successiva gara con gli altri offerenti in quanto le procedure



previste, come previste dagli articoli 12 e seguenti del citato decreto, sono complesse.

Si tengano presenti, ad esempio, queste complicazioni:

- la necessità che l'offerente sia identificato mediante sottoscrizione con firma digitale e l'offerta sia inviata via PEC (posta elettronica certificata) (2)
- la necessità di effettuare il versamento della cauzione tramite bonifico e che siano indicati anche l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato
- la necessità di versare la marca da bollo elettronica di euro 16,00, da allegare alla domanda

Tutte queste complicazioni procedurali stanno scoraggiando qualche potenziale acquirente dal partecipare e hanno portato una parte di utenti a chiedere consulenza e assistenza a soggetti più preparati, più spesso si tratta di avvocati.

Sono sorti recentemente in misura sempre maggiore quesiti che riguardano la modalità con la quale si può esercitare il diritto a partecipare all'asta, nel caso in cui l'offerente non possa partecipare personalmente.

Il quesito principale è: "chi può sostituire l'offerente e formulare valide offerte per suo conto?"

Il quesito non è di poco conto e può portare contenzioso o essere causa di esclusione dalla gara.

La risposta viene dall'art. 571 del codice di procedura civile, in tema di vendita senza incanto, che dispone:

"Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma."

e dal richiamato ultimo comma dell'art. 579 c.p.c., che prevede:

"I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare."

Dalla testuale lettura del combinato disposto degli articoli 571 e 579 ultimo comma, si evince pertanto che esistono tre possibilità per formulare l'offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato:



- Personalmente
- A mezzo di procuratore legale
- A mezzo di procuratore legale che partecipa per persone da nominare.

Da ciò consegue che il soggetto che non formula l'offerta personalmente, ha come unica possibilità quella di rivolgersi ad un procuratore legale.

E' utile evidenziare che l'articolo 3 della legge 24 febbraio 1997, n. 27 in tema di "Soppressione dell'albo dei procuratori legali e norme in materia di esercizio della professione forense" ha disposto quanto segue: "

Il termine "procuratore legale" contenuto in disposizioni legislative vigenti si intende sostituito con il termine "avvocato".

In giurisprudenza il tema è stato dibattuto e la Corte di Cassazione con la sentenza 12 aprile 1988 n. 2871, ha escluso che nella vendita senza incanto potessero essere formulate offerte a mezzo di procuratore speciale che non fosse avvocato.

Tale principio è stato confermato dalla sentenza della Corte di Cassazione 5 maggio 2016 n. 8951.

Note:

(1) denominato "Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità 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"

(2) In base all'art. 5 del DM 32/2015 "La domanda è sottoscritta con firma digitale. E' trasmessa, unitamente agli allegati, a mezzo posta elettronica certificata." In caso di domanda sottoscritta con firma digitale l'offerta può essere inviata con una qualsiasi PEC, anche non intestata all'offerente.

Dott. Franco Confalonieri, Dott.ssa Francesca Oltolini, Dott. Davide Valla