

TRIBUNALE DI BERGAMO
15 OTT. 2020
PROT. N. 2262/2020

## TRIBUNALE DI BERGAMO

*Seconda Sezione civile, procedure concorsuali ed esecuzioni forzate*

### VERBALE DELL'INCONTRO DEL 14 OTTOBRE 2020 EX ART.47 QUATER O.G. DELLA SECONDA SEZIONE DEL TRIBUNALE DI BERGAMO

#### ORIENTAMENTI DELLA SEZIONE CON RIGUARDO ALLE CRITICITÀ EMERSE NEI PRIMI ESPERIMENTI DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA IN SENO ALLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI E ALLE VENDITE FALLIMENTARI

Oggi 14 ottobre 2020 alle ore 14.30 sono presenti i giudici della II Sezione, nelle persone del Presidente dott. Laura De Simone e dei giudici dott. Giovanni Panzeri, dott. Elena Gelato, dott. Bruno Conca e dott. Maria Magri. Partecipa alla riunione il giudice onorario avv. Fazio Gusberti, in quanto titolare di un ruolo di procedure esecutive immobiliari.


Oggetto dell'incontro sono le criticità emerse dopo i primi esperimenti di vendita telematica asincrona ad opera dei delegati nelle procedure esecutive immobiliari e dei curatori nelle vendite fallimentari.

Dopo approfondita discussione si valuta di fornire i seguenti chiarimenti:

#### GIORNI DI ACCREDITO CAUZIONE

Nella nuova ordinanza di vendita telematica asincrona è scritto "si dispone che i bonifici siano accreditati 3 giorni prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito". Nell'avviso di vendita pubblicato sul sito del Tribunale alla voce 4) MODALITÀ VERSAMENTO CAUZIONE è precisato che "la cauzione a pena di inefficacia dell'offerta dovrà essere accreditata tre giorni prima ..."

Premesso che all'attualità il divario tra le due espressioni è stato rimosso e l'avviso di vendita pubblicato ora sul sito del Tribunale non contiene più l'inciso "a pena di inefficacia", i giudici della Sezione ritengono che in caso di contrasto tra l'ordinanza di vendita ed il bando debba prevalere ed essere valutato cogente il contenuto dell'ordinanza di vendita. L'avviso di vendita previsto dall'art. 570 c.p.c. è finalizzato a dare "pubblico avviso" dell'ordine di vendita impartito dal giudice dell'esecuzione ed è lo strumento indispensabile a fornire agli interessati all'acquisto tutte le informazioni utili relative alla procedura e alla singola vendita. Tuttavia, è unicamente all'ordinanza di vendita e alla legge che occorre fare riferimento per

 1

valutare l'ammissibilità dell'offerta (art.571 Il co.c.p.c.). Segnatamente la previsione del deposito della cauzione tre giorni prima della data di apertura delle buste è finalizzata a consentire al delegato di verificare l'accredito, in linea con quanto stabilito nel regolamento delle vendite telematiche, all'art. 17 (DM 26/2/2015 n. 32). Ogni qualvolta il delegato riscontri nell'apposito conto cauzioni della procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art.571 c.p.c.; la soluzione alternativa penalizzerebbe infatti inutilmente il regime competitivo delle vendite.

### OFFERTA FORMULATA DA PIU' PERSONE

Come noto le offerte telematiche, allo stato attuale, sono suscettibili di essere sottoscritte da un solo soggetto quando anche provengano da più offerenti.

Il modello di ordinanza di vendita in uso precisa che quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al sottoscrittore dell'offerta (e titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Se manca la procura, la domanda formulata anche in nome di altri deve valersi inammissibile, esulandosi dalla previsione di cui all'art.583 c.p.c.

Una fattispecie particolare riguarda i coniugi in comunione dei beni. In tal caso, l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dell'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà quindi sufficiente che la stessa sia corredata dell'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerge il regime patrimoniale. In alternativa, ove manchi la produzione documentale su indicata, sarà necessario produrre la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle stesse forme sopra esplicitate per l'ipotesi di pluralità degli offerenti.

### MANCANZA DELLA DICHIARAZIONE DI PRESA VISIONE DELLA PERIZIA (INDICATA NEL BANDO FRA I DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA)

L'offerta per rispondere alla propria intrinseca funzione deve imprescindibilmente contenere: le generalità dell'offerente, la sottoscrizione, i dati identificativi dell'offerente, quelli che rendono inequivocabilmente individuabile il bene (o i beni) cui è indirizzata, il prezzo, il tempo e le condizioni di pagamento. Qualora manchi la dichiarazione di presa visione della perizia, la validità dell'offerta non è pregiudicata, conservando essa la propria descritta funzione. La pubblicazione della perizia sul portale e sui siti internet fa scattare la presunzione



di conoscenza da parte degli offerenti. In ogni caso, la partecipazione all'esperimento di vendita equivale a intervenuta piena conoscenza della perizia e dei suoi allegati.

#### RISCONTRO DI BONIFICO SUL C/C DELLA PROCEDURA DELLA CAUZIONE MA ASSENZA DI OFFERTA TELEMATICA

Se il delegato o il curatore, tramite il gestore, non riceve l'offerta telematica in nessun modo può ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del deposito rituale dell'offerta d'acquisto.

#### MANCANZA DELLA RICEVUTA DEL PAGAMENTO DEL BOLLO

L'irregolarità fiscale dell'offerta non ne costituisce causa di nullità o di inefficacia ma comporta soltanto l'applicazione di sanzioni di ordine tributario (in tal senso Cass. Sez II 10 aprile 1996 n.3303).

#### VERIFICA DELLA FIRMA DIGITALE

Allo stato attuale il sistema non consente al delegato e al curatore di verificare la firma digitale apposta dall'offerente. Infatti, il delegato riceve dal sistema i pacchetti offerta (XXXXXX.Zip.p7m) che contengono all'interno le offerte telematiche. Queste ultime, essendo sottoposte ad un sistema di crittazione e decrittazione, non sono suscettibili di verifica da parte del pubblico ufficiale con riferimento alle sottoscrizioni telematiche.

#### OFFERTA NON CORREDATA DI COPIA DEI DOCUMENTI DI IDENTITA' DEGLI OFFERENTI

All'offerta va allegata, a pena di inammissibilità, copia della carta di identità o documento equipollente del suo sottoscrittore e degli altri offerenti. Tale documentazione è indispensabile in funzione dell'identificazione degli offerenti.

#### OFFERTA IN NOME PROPRIO TRAMITE PEC DI ALTRO SOGGETTO

Il sistema delle vendite telematiche prevede all'art.16 D.L. 32/2015 la trasmissione delle credenziali per la partecipazione alla gara alla figura del solo "presentatore".

A salvaguardia della trasparenza degli esperimenti di vendita e della effettiva partecipazione ad essi dei reali offerenti, come disposto nel modello di ordinanza di vendita in uso, l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ul. co. c.p.c..

Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità dell'offerta.



## COMUNICAZIONI AL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

Come illustrato nel manuale per l'Inserimento dell'avviso di vendita reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ([http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_Back\\_Office\\_Inserimento\\_Avvisi\\_di\\_Vendita\\_24112017.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Back_Office_Inserimento_Avvisi_di_Vendita_24112017.pdf)) affinché il Portale sia adeguatamente aggiornato e non induca in errore gli utenti è necessario che i delegati e i curatori inseriscano con sollecitudine gli eventi delle procedure intervenuti successivamente all'inserimento sul sito della pubblicazione dell'avviso, eventi che incidano sulla vendita disposta (quali la sospensione o la cancellazione della vendita o l'estinzione del procedimento). Analogamente va tempestivamente inserito l'esito di ciascun esperimento di vendita (asta deserta / o aggiudicazione del lotto).

## RIFISSAZIONI DEGLI ESPERIMENTI DI VENDITA IN CASO DI DICHIARATA INAMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE RICEVUTE

In ragione delle incertezze che l'avvio della gestione esclusivamente telematica delle vendite può aver comportato, qualora siano intervenute declaratorie di inammissibilità di offerte, i delegati e i curatori procederanno alla rifissazione della procedura di vendita al medesimo prezzo base d'asta dell'ultimo bando, attesa l'evidenza di un interesse all'acquisto coattivo espresso dal mercato.

\*\*\*\*\*

**Si comunichi il presente verbale al Presidente del Tribunale, alle Cancellerie Civili e delle Esecuzioni forzate, ai giudici onorari della Sezione, nonché all'Ordine degli avvocati, all'Ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili ed al Collegio notarile di Bergamo. Si dispone altresì l'inserimento nel sito del Tribunale in home page oltre che tra "Notizie e Comunicati" anche nell'area riservata alle procedure esecutive e alle procedure concorsuali in basso a destra.**

dott. Laura De Simone

dott. Giovanni Panzeri

dott. Bruno Conca

dott. Elena Gelato

dott. Maria Magri

avv. Fazia Gusberti

