

Recenti orientamenti giurisprudenziali sulla presentazione dell'offerta di acquisto nella vendita immobiliare, con particolare riferimento alle procedure telematiche

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

di Beatrice Irene Tonelli

Sommario

1. La disciplina delle vendite telematiche
2. L'ordinanza di vendita del giudice dell'esecuzione come lex specialis della fase liquidatoria
3. Conclusioni

1. La disciplina delle vendite telematiche

Negli ultimi anni, il processo di espropriazione forzata è stato oggetto di numerosi interventi legislativi volti a conseguire maggiore efficienza e celerità in questa fase cruciale per l'effettivo soddisfacimento delle ragioni creditorie^[1].

Nodo centrale è la disciplina del subprocedimento di vendita del bene pignorato, funzionalmente destinato a consentire la liquidazione e il successivo riparto del ricavato. Nel dichiarato intento di ampliare le possibilità di partecipazione alle vendite giudiziarie, così consentendo alla procedura espropriativa di conseguire un maggior realizzo, è stato introdotto nel nostro sistema il procedimento di vendita telematica, mobiliare e immobiliare, che si svolge, in parte, attraverso il portale delle vendite pubbliche presso il Ministero della Giustizia (P.V.P.)^[2] ed in parte attraverso la piattaforma telematica predisposta da

società private che svolgono la funzione di gestore della vendita^[3].

Accedendo al portale, qualsiasi utente può cercare e visualizzare le informazioni sugli annunci di vendita pubblicati, richiedere al custode giudiziario la visita di un immobile oggetto di espropriazione, compilare un'offerta telematica di acquisto, iscriversi a un servizio per la ricezione degli annunci di vendita di suo interesse, consultare la normativa, visualizzare gli annunci di vendita dei singoli Tribunali, leggere le notizie e gli avvisi. Accedendo alla piattaforma virtuale predisposta dal gestore della vendita, invece, si svolge la fase della valutazione delle offerte, della eventuale gara tra offerenti e della aggiudicazione.

Il cambiamento delle modalità di vendita, tuttavia, ha generato svariate problematiche interpretative, e conseguenti difficoltà pratiche in fase applicativa^[4].

Non soltanto il soggetto interessato a presentare un'offerta dovrà cimentarsi con l'utilizzo, obbligatorio, del portale delle vendite pubbliche e della piattaforma telematica, ma potrà incorrere in una variegata casistica di *irregolarità* tali da sollevare incertezze sulla validità ed efficacia della offerta o della conseguente aggiudicazione.

I singoli Tribunali hanno cercato di ovviare a tali problematiche elaborando delle prassi e/o delle direttive di carattere generale attraverso lo strumento di circolari e protocolli^[5]; l'esigenza di armonizzare le prassi è stata avvertita con chiarezza anche dal C.S.M. che ha emanato proprie linee guida^[6], collegate ad un progetto di monitoraggio tramite l'osservatorio permanente^[7]. Se da un lato l'adozione di prassi condivise sembra favorire la riduzione del contenzioso, dall'altro l'applicazione pratica solleva costantemente questioni nuove e di non facile risoluzione.

^[1] DECRETO-LEGGE 27 giugno 2015, n. 83 "Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria" (GU n.147 del 27-6-2015) convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132 (in SO n. 50, relativo alla G.U. 20/08/2015, n. 192).DECRETO-LEGGE 3 maggio 2016, n. 59 "Disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali, nonche' a favore degli investitori in banche in liquidazione" (GU n.102 del 3-5-2016) convertito con modificazioni dalla L. 30 giugno 2016, n. 119 (in G.U. 02/07/2016, n. 153).

^[2] DECRETO 26 febbraio 2015, n. 32 "Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalita' 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. " (GU n.69 del 24-3-2015);

^[3] per le problematiche connesse alla scelta del gestore, dato il mercato concorrenziale tra gli operatori in possesso dei requisiti di legge per svolgere tale funzione, e in merito al conferimento del relativo incarico cfr. Studio del Notariato 20 maggio 2019 18/E.

^[4] in merito ai vari modelli di vendita telematica, e relative problematiche applicative affrontate in via di prassi cfr. Auletta A., *Prassi dei Tribunali a confronto e criticità connesse all'esperimento delle vendite forzate in forma telematica*, in www.inexecutivis.it e Studio del Notariato 18-2019 del 20 maggio 2019

^[5] Tale fenomeno si era già manifestato all'indomani della riforma del 2015 sulle nuove modalità di vendita immobiliare con l'elaborazione di un modello generale di delega delle operazioni di vendita e con direttive operative cfr. le prassi operative Tribunale Milano 15 settembre 2015; Tribunale di Trani 15 settembre 2015; Tribunale di Alessandria 20 luglio 2015; Tribunale Ivrea 17 settembre 2015; Tribunale di Firenze 28 settembre 2015 richiamate in Studio del Notariato 18-2019 del 20 maggio 2019

^[6] Sul punto cfr. De Luca M.T. *Le linee guida del C.S.M. sulle espropriazioni immobiliari* in *Diritto.it*

^[7] cfr. Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari - linee guida CSM (delibera 11 ottobre 2017); Osservatorio permanente per l'efficienza delle procedure esecutive e l'attuazione delle buone prassi. Ricognizione sugli esiti del primo anno di applicazione CSM (delibera 3 luglio 2019) su www.csm.it

2. L'ordinanza di vendita del giudice dell'esecuzione come *lex specialis* della fase liquidatoria

Concentrando il discorso sul tema delle vendite immobiliari, è assunto pacificamente condiviso che l'ordinanza di vendita del bene pignorato emanata dal giudice dell'esecuzione costituisca la *lex specialis* della singola vendita.

Ed infatti, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nell'ordinanza che dispone la vendita forzata, il giudice dell'esecuzione fissa il termine, non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto senza incanto, determina le modalità con cui deve essere prestata la cauzione, se la vendita sia fatta in uno o più lotti, il prezzo base, l'offerta minima, il termine,

non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato, con le modalità del deposito e, quando ricorrono giustificati motivi, anche le modalità di versamento rateale entro un termine non superiore a dodici mesi. Nell'esercitare il potere ordinatorio, le peculiari modalità esecutive stabilite dal giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita sono di per sé obbligatorie per tutti i soggetti coinvolti nel subprocedimento di vendita.

La Suprema Corte ^[8] ha infatti affermato il principio per cui le condizioni del subprocedimento di vendita, come fissate dal giudice dell'esecuzione anche in relazione ad eventuali particolari modalità di pubblicità, pure ulteriori o diverse rispetto a quelle minime stabilite dall'art. 490 cod. proc. civ., devono essere scrupolosamente rispettate, a garanzia del mantenimento - per tutto lo sviluppo della vendita forzata - dell'uguaglianza e della parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché dell'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte e sulla complessiva legalità della procedura; pertanto, al loro rispetto hanno interesse tutti i soggetti del processo esecutivo, compreso il debitore; ed esse vanno applicate - a meno di revoca o modifica o di impugnazione fruttuosamente esperita prima dell'espletamento della vendita - rigorosamente, determinando una qualsiasi inottemperanza illegittimità dell'aggiudicazione che ugualmente ne segua, per vizi dello stesso sub procedimento di vendita.

Non è infrequente che la disciplina dettata nella originaria ordinanza di delega debba essere modificata o rivista anche solo a causa del passare del tempo, e, tenuto conto della mole delle procedure pendenti, specialmente nei Tribunali di maggiori dimensioni, risulterebbe estremamente difficoltoso adottare provvedimenti modificativi per ogni singolo fascicolo. Si è pertanto instaurata la prassi di emanare provvedimenti di carattere generale che modifichino ed uniformino le condizioni di vendita per tutte le procedure pendenti alla data della loro pubblicazione^[9].

Quid juris nel caso in cui l'ordinanza di vendita emanata dal giudice dell'esecuzione della singola procedura preveda dei termini diversi da quelli indicati in un successivo provvedimento di carattere generale adottato dal Tribunale?

Si è posto un caso in cui l'ordinanza di vendita prevedeva il termine perentorio di sessanta giorni per il versamento del saldo prezzo mentre, con successivo provvedimento di carattere generale, il giudice dell'esecuzione aveva ampliato il termine fino a novanta giorni, per tutte le vendite già fissate o da fissarsi. L'offerente, resasi aggiudicataria, riteneva quindi di poter adempiere nel termine più lungo di

novanta giorni, seppure diverso da quello previsto nella ordinanza di vendita, e la Suprema Corte^[10] ha confermato che il giudice dell'esecuzione ha il potere di operare la «*modifica totalitaria di tutte le deleghe già conferite, adottando un provvedimento generale modificativo delle condizioni di svolgimento di tutte le vendite forzate dell'Ufficio, purché lo stesso sia emesso prima dell'esperimento di vendita e debitamente pubblicizzato nelle forme di cui all'art. 490 c.p.c.*»^[11].

Quid juris in caso di difformità dell'offerta presentata rispetto a quanto stabilito nell'ordinanza che dispone la vendita, quando le divergenze non riguardano le prescrizioni di legge, ma altre prescrizioni di dettaglio stabilite dal giudice di propria iniziativa ed in assenza di una previsione normativa in tal senso?

La giurisprudenza di legittimità^[12] si è già espressa, in merito ad una vicenda svoltasi sotto l'applicazione della normativa di riferimento in tema di espropriazione immobiliare nei testi anteriori alle riforme della stagione 2005-2006, ritenendo non efficace l'offerta corredata da una cauzione corretta nell'ammontare, ma versata con modalità difformi da quelle stabilite nell'ordinanza che dispone la vendita, e precisamente perché tratta su un istituto di credito diverso da quello indicato dal giudice dell'esecuzione, a nulla rilevando che la difformità riguardasse prescrizioni non contemplate nella legge ma stabilite dal giudice dell'esecuzione di propria iniziativa.

Di recente, invece, il tribunale di Ascoli Piceno^[13] ha affrontato il caso di una vendita immobiliare senza incanto di più lotti, delegata ad un notaio. Per ciascun lotto erano pervenute diverse offerte, contenenti l'indicazione del lotto e/o la descrizione del bene per il quale veniva presentata l'offerta, ma prive della specifica indicazione dei relativi dati catastali. Il notaio delegato alla vendita aveva quindi ritenuto inefficace l'offerta mancante di tale indicazione che nell'ordinanza di delega era contemplata. Sempre nella stessa procedura, altre offerte erano state ritenute inefficaci in quanto non contenevano l'espressa dichiarazione ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e D. Lgs. 192/2005 che l'offerente si dichiarava edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale e dispensava la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti, alle norme di sicurezza, sia la certificazione o attestato di qualificazione energetica, sia quella relativa alla conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli offerenti esclusi aveva quindi presentato ricorso avverso il provvedimento del delegato (ex art. 591 ter c.p.c.) accolto dal giudice dell'esecuzione che aveva revocato l'esclusione dell'offerta e l'aggiudicazione all'unico offerente la cui offerta era stata dichiarata efficace, disponendo di procedere a gara tra tutti gli

offerenti. Tale provvedimento veniva quindi reclamato dall'aggiudicatario ex art. 669 *terdecies* c.p.c. e deciso dal Tribunale.

Il Collegio ha confermato in linea di principio che debbano essere escluse le offerte carenti di requisiti prescritti a pena di inefficacia dall'ordinanza di delega o dall'avviso del delegato o dalle condizioni generali di vendita. Tale sanzione tuttavia deve risultare in modo espresso, univoco, chiaro e non contraddittorio, poiché le condizioni di forma, sostanza e tempo da cui il subprocedimento di vendita è scandito devono essere conoscibili e chiare sin dall'avvio^[14].

Nella motivazione, il tribunale piceno richiama uno studio del Consiglio Nazionale del Notariato^[15] osservando che, dal punto di vista processuale, la violazione delle regole di procedura in tema di nullità consente la sanatoria per il raggiungimento dello scopo, e che ai fini della validità dell'offerta è essenziale che siano individuati in modo inequivoco il prezzo offerto e l'identità dell'offerente. Ove tali elementi essenziali siano presenti, vi sarebbe quindi margine per valutare irrilevanti mere irregolarità, o per sanarle.

Quanto alla carenza nell'offerta di vendita dei dati catastali del bene, tale difetto non impedisce il raggiungimento dello scopo dell'offerta, ove da altri elementi emerga inequivocabilmente quale sia il bene per il quale l'offerta è formulata. Ciò a maggior ragione considerando che neppure il pignoramento è inficiato dall'erronea identificazione catastale del bene pignorato, ove non comporti assoluta incertezza sul bene stesso^[16] e che all'esito del subprocedimento di vendita può essere trasferito solo il bene descritto nell'ordinanza di vendita e oggetto dell'esecuzione (art. 586 c.p.c.).

Quanto alla dichiarazione con cui l'offerente attesta di essere edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale e di dispensare la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti, alle norme di sicurezza, sia la certificazione o attestato di qualificazione energetica, sia quella relativa alla conformità catastale, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, ove non allegata all'offerta, deve ritenersi che il difetto possa essere sanato all'esito dell'aggiudicazione con tempestivo deposito entro un termine assegnando.

Sotto altro aspetto, l'ordinanza che dispone la vendita assume centralità di funzione del procedimento liquidatorio poiché individua il contenuto dell'incarico al professionista delegato che è chiamato ad adempiervi. L'attività del delegato è subordinata al complesso di dettami schematizzati dall'ordinanza di

delega ricevuta, perché è da quella che ricava compiutamente la titolarità dei suoi poteri^[17]. In particolare, la determinazione delle forme della vendita è zona di riserva esclusiva del giudice dell'esecuzione, e non può mai essere invasa dal professionista delegato, sicché anche a fronte di mutamenti legislativi, la disciplina della vendita dettata nell'ordinanza non può essere modificata o integrata dal professionista delegato.

Di conseguenza, il professionista delegato deve attenersi alle disposizioni del giudice dell'esecuzione e non può inserire nell'avviso di vendita prescrizioni non previste dal provvedimento giurisdizionale. In ogni caso, tali prescrizioni ove disattese non potrebbero inficiare la validità dell'offerta. Il controllo sull'operato del delegato sarà eventualmente rimesso al giudice dell'esecuzione su ricorso degli interessati, ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.^[18]

D'altro canto, l'introduzione della vendita telematica ha in parte modificato i requisiti di contenuto dell'offerta, andando a integrare le disposizioni di rito che, di fatto, si limitano a prescrivere che l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine assegnato, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Secondo l'art. 12 del D.M. 32/2015, l'offerta per la vendita telematica deve contenere: i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto, l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Si tratta di dati che devono essere inseriti nel modulo telematico sul portale ministeriale, e quindi non vi è possibilità di ometterli, dato che il sistema impedisce di procedere in mancanza di compilazione dei campi.

Vi sono però alcune lacune di controllo, rilevanti per la successiva delibazione sull'offerta, dato che, ad esempio, il sistema non verifica se il codice fiscale sia corretto rispetto ai dati anagrafici del soggetto, non

controlla se la data inserita come termine ultimo di pagamento del saldo prezzo rientri nel limite imposto dall'ordinanza, non verifica che l'IBAN del conto su cui è stato effettuato il bonifico sia quello della procedura in oggetto e così via.

Ed ancora, né le norme primarie né le norme tecniche stabiliscono quali allegati debbano essere inseriti nella compilazione dell'offerta, ma le disposizioni sulle vendite dei singoli tribunali prevedono una serie di produzioni documentali.

A titolo di esempio, l'offerente che agisca quale legale rappresentante di altro soggetto deve allegare il certificato del registro delle imprese o la visura camerale oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri, il genitore che agisce come offerente per il figlio minore deve allegare il provvedimento autorizzativo del giudice tutelare, l'offerente che intenda usufruire di agevolazioni fiscali deve allegare le relative dichiarazioni, l'offerente deve allegare la dichiarazione di presa visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita, di dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, sia dell'attestato di prestazione energetica e così via.

Se l'allegazione di tali documenti è prescritta nell'ordinanza di vendita, e nel conseguente avviso di vendita del delegato, a pena di inefficacia, ogni offerta carente dovrà essere dichiarata invalida.

Va tuttavia segnalato che, a differenza dei dati elencati nelle norme tecniche, il cui mancato inserimento impedisce di procedere nella presentazione dell'offerta, il sistema non attua alcun tipo di controllo sulla presenza o assenza degli allegati prescritti in base all'ordinanza di vendita e quindi, sotto questo aspetto, l'utilizzo di modalità telematiche per la compilazione non previene il rischio di presentazione di offerte incomplete.

Altra questione complessa riguarda le specifiche pubblicate dal Direttore del DGSIA che contemplano, oltre al soggetto "Offerente" descritto come "persona fisica o giuridica che formula l'offerta", una figura giuridica del tutto inedita, ovvero il "Presentatore" descritto come "Soggetto che compila ed eventualmente firma l'Offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente".

La figura del presentatore è stata prevista solo nel provvedimento di un organo tecnico ed è essenzialmente finalizzata a facilitare l'accesso del cittadino ai nuovi strumenti di asta telematica, poiché il divario tra i potenziali offerenti nella capacità di utilizzo degli strumenti tecnologici, o persino nel possesso degli stessi, avrebbe altrimenti determinato una ingiustificata disparità di trattamento e limitato, anziché ampliato, la possibilità di accesso alle vendite pubbliche.

Per poter presentare una offerta e partecipare ad una asta telematica, infatti, l'offerente deve essere dotato di un computer, di una connessione internet, di adeguati software per la navigazione e la visualizzazione dei documenti on line, di una firma digitale, di una casella di posta elettronica certificata.

E' stata quindi prevista, a livello tecnico, la possibilità che il presentatore e l'offerente possano non coincidere.

Tali disposizioni operative, tuttavia, devono essere raffrontate con le norme primarie che regolano la materia, e quindi in particolare per le vendite senza incanto con l'art. 571 c.p.c. per il quale l'offerta per l'acquisto deve essere proposta *"personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'ultimo comma dell'art. 579"*. Fermo il fatto che il termine "procuratore legale" debba intendersi sostituito con quello di "avvocato", anche alla luce di quanto disposto dall'art. 3 della Legge n. 27/1997, ci si chiede se il presentatore diverso dall'offerente debba operare avendo ricevuto una procura speciale notarile, e se detta procura debba essere allegata alla presentazione dell'offerta.

Il primo aspetto problematico è legato al fatto che nessuna norma tecnica, e nessuna norma di rango primario, esplicitamente esclude che il presentatore possa veicolare più offerte di offerenti diversi per il medesimo lotto. Ciò costituirebbe tuttavia un innegabile violazione del principio di segretezza delle offerte, e quindi la prassi di molti uffici giudiziari è di prevedere espressamente che il medesimo presentatore possa veicolare una sola offerta nell'ambito della medesima vendita forzata telematica.

Il secondo aspetto problematico, collegato al precedente, è quello relativo alla verifica dell'identità dell'offerente e del presentatore. Nella vendita con modalità tradizionali, l'offerente si presentava personalmente, o a mezzo di procuratore, alla udienza per la vendita e veniva identificato inequivocabilmente dal giudice o dal delegato attraverso la verifica dei documenti di identità.

Nell'attuale struttura della presentazione delle offerte telematiche, e nella partecipazione all'asta, difetta un controllo altrettanto efficace. Ed infatti, l'utilizzo di una casella di posta elettronica certificata e di una firma digitale, di per sé, non consente di accertare l'identità di chi effettivamente operi al terminale, procedendo al deposito dell'offerta o partecipando alla gara. Basti pensare al fatto che le credenziali per accedere alla casella di posta certificata, o il pin della firma digitale, possono essere ceduti consensualmente, ma anche sottratti o utilizzati abusivamente. A ciò non sopperisce neppure l'allegazione della copia di un documento di identità dell'offerente o del presentatore, poiché anche queste sono in ultima analisi semplici copie digitali di originali cartacei che potrebbero essere state consegnate ad altri

fini, o prelevate all'insaputa del titolare. Per lo stesso motivo, anche la previsione che il presentatore possa depositare l'offerta per un solo offerente, può essere facilmente aggirata se ciascun offerente, dotato di una propria casella pec non identificativa e di una propria firma digitale, consegna le credenziali al medesimo intermediario che quindi presenterà offerte apparentemente autonome, ma conoscendone il contenuto e i termini.

L'invio dell'offerta, firmata digitalmente, attraverso una pec non identificativa, non ne assicura la riferibilità all'offerente, poiché il sistema non prevede alcun controllo volto a verificare che la pec a cui le credenziali sono trasmesse sia effettivamente intestata all'offerente, e il rilascio di una pec non identificativa non presuppone neppure la previa identificazione del richiedente.

Ed ancora, il sistema non offre alcuna modalità per verificare chi partecipi alla gara. Una volta inviata la pec con allegata l'offerta, infatti, il gestore trasmette le credenziali di accesso alla aula virtuale all'indirizzo indicato nell'offerta. Utilizzando lo username e la password forniti dal gestore, chiunque può accedere all'aula virtuale e partecipare alla gara, fare rilanci, aggiudicarsi il lotto.

Molti tribunali si sono quindi orientati a ritenere necessario che l'offerente conferisca una procura speciale notarile al presentatore per compiere tutte le attività relative alla presentazione dell'offerta e alla partecipazione all'asta, e che tale procura debba essere allegata al modulo di presentazione dell'offerta stessa. Va segnalato però che, da un lato, nella compilazione dei campi, il sistema telematico non impone l'allegazione di tale documento e quindi l'offerta può essere completata e spedita senza che l'offerente percepisca l'assenza di un requisito prescritto, per tale procedura, a pena di inefficacia.

Dall'altro, per quanto sopra esposto, anche l'allegazione all'offerta di una procura notarile non fornisce alcuna certezza sul fatto che, al momento della gara, siano presenti il presentatore e/o l'offerente indicati nella procura notarile, o che non vi sia piuttosto un solo soggetto il quale, avvalendosi della possibilità materialmente consentita dal sistema informatico, abbia ricevuto le credenziali per ciascun offerente e operi contemporaneamente per più d'uno eseguendo rilanci che non risulterebbero formulati in nome e per conto degli offerenti ma ad essi direttamente ascrivibili.

In particolare, appare evidente che per garantire l'identità di un soggetto in un ambiente virtuale devono essere utilizzati strumenti telematici, e risulta illusorio utilizzare risposte vecchie a domande nuove.

Le norme tecniche prevedevano, infatti, che l'invio dell'offerta dovesse avvenire attraverso una pec identificativa, ovvero una casella di posta elettronica certificata le cui credenziali di accesso siano state

rilasciate previa identificazione del titolare, c.d. pec-id, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica, ma ad oggi il sistema non è operativo in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica.

^[8] Corte di Cass. Sez. VI, 7 maggio 2015, n. 9255

^[9] Tribunale di Firenze (circolare 11 maggio 2018 su www.ordineavvocatifirenze.it) Tribunale di Sassari (circolare 2-2018 dell'ufficio esecuzioni immobiliari del 10 aprile 2018 su www.tribunale.sassari.it); Tribunale di Lanusei (circolare 5 dicembre 2018 e circolare 25 febbraio 2019 su www.tribunalelanusei.it)

^[10] Corte di Cass. Sez. III 24 febbraio 2015 n. 3607

^[11] Corte di Cass. Sez. III, 5 ottobre 2018, n.24570

^[12] Corte di Cass., sez. III, sentenza 24.07.2012 n. 12880

^[13] Tribunale di Ascoli Piceno ordinanza 17 gennaio 2019 su www.ilcaso.it

^[14] S.U. 12.01.2010 n. 262

^[15] Studio n.19-2011/E, seguito dal recentissimo Studio n. 18-2019/E in tema di vendite telematiche e dallo Studio n.19-2018/E in tema di vendita forzata immobiliare telematica

^[16] Corte di Cass., sez. VI, 31.01.2014 n. 2110

^[17] Leuzzi, *L'ordinanza di vendita quale "lex specialis" della fase liquidatoria: prospettive, conseguenze, le chiavi di lettura, alla luce degli orientamenti espressi dalla Corte di Cassazione. Uno sguardo particolare alla vincolatività delle condizioni stabilite in ordinanza e ai suoi possibili corollari in tema di "vendite telematiche"* su ww.inexecutivis.it

^[18] Cfr. Briganti E. "Esecuzioni immobiliari: il ruolo del Professionista Delegato e il controllo sul suo operato" in *questa rivista*.

3. Conclusioni

A fronte del lacunoso ed insoddisfacente quadro normativo, i tribunali si sono dotati di circolari, di protocolli e di modelli di ordinanza di delega per regolamentare in modo uniforme i subprocedimenti di vendita nelle espropriazioni immobiliari, e tuttavia tra le varie sedi si ravvisano orientamenti eterogenei.

Non solo, ma anche nello stesso ufficio giudiziario, la successione di modelli di ordinanza di vendita diversi, che ad esempio prevedano per le procedure più risalenti l'esperimento di tentativi di vendita tradizionali e per quelle nuove le vendite telematiche, o eventualmente miste, generano un panorama frammentario e disorganico.

Nello specifico, la vendita telematica impone all'offerente di dotarsi di strumenti tecnologici e di districarsi nella obiettiva complessità del sistema telematico di presentazione dell'offerta. Basti pensare che, dopo aver compilato i sei passaggi del modulo ministeriale, il sistema elabora un file.xml riepilogativo dei dati inseriti, che l'offerente deve scaricare e firmare digitalmente, e tale file deve essere ricaricato sul portale, che invia all'offerente il link per recuperare l'offerta, che dovrà essere nuovamente scaricata per essere allegata alla pec ed inviata all'indirizzo del portale delle vendite pubbliche, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo virtuale che dovrà essere versato collegandosi al portale dei servizi telematici, inserendo il codice univoco ricevuto con la comunicazione per il recupero dell'offerta.

Prevedere, infine, in uno scenario così complesso, multiforme e mutevole, che ogni difformità dell'offerta, rispetto ad ogni prescrizione contenuta nell'ordinanze di vendita, ne comporti l'inefficacia, senza alcun vaglio riguardo alla essenzialità del requisito prescritto, con esclusione di qualsiasi possibilità di rettifica o integrazione successiva, aggrava ingiustificatamente la posizione degli offerenti, aumenta il rischio di fallimento di tentativi di vendita per mancanza di offerte valide, aumenta la possibilità per i controinteressati (non aggiudicatari, debitore ecc.) di sollevare opposizioni sia alle offerte, sia alle successive aggiudicazioni, anche per mere irregolarità, con ulteriore aggravio del sistema giudiziario risultando, in ultima analisi, contrario al principio di celerità ed efficienza che dovrebbe improntare il procedimento esecutivo.

<https://www.diritto.it/recenti-orientamenti-giurisprudenziali-sulla-presentazione-dellofferta-di-acquisto-nella-vendita-immobiliare-con-particolare-riferimento-alle-procedure-telematiche/>