

### Problematica presentatore diverso dall'offerente.

Si chiede di poter chiarire se i professionisti delegati possono accettare offerte pervenienti da un soggetto presentatore (diverso dall'offerente), titolare di firma digitale e PEC, che materialmente compila l'offerta per conto dell'offerente e la invia al Ministero oppure se debbano dichiararle inammissibili previa indicazione negli avvisi di vendita che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da presentatori diversi dall'offerente o dal procuratore legale a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

Ed infatti secondo il manuale reperibile sul Portale per le Vendite Pubbliche il presentatore è *“persona fisica che compila l'offerta (può coincidere con uno degli offerenti) ed invia la stessa (ovvero l'offerta) al Ministero della Giustizia mediante PEC”*

Una volta inserita l'offerta, sempre dal manuale del Portale, risulta che al termine del riesame dell'offerta il *“presentatore può procedere a: ... firmare digitalmente l'offerta”*

Infine, sempre il manuale prevede che il **presentatore** riceva la mail per recuperare l'offerta e che debba inviarla all'indirizzo di posta elettronica [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

Da quanto sopra detto e soprattutto da quanto indicato dal Ministero, il presentatore può non essere l'offerente (i cui dati comunque vengono inseriti dal presentatore all'interno dell'offerta telematica).

Nella ordinanza di delega è però specificato che *“Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può 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 ultimo comma c.p.c.”*. L'ordinanza non cita il secondo comma del medesimo art. 579 c.p.c., secondo il quale le offerte possono essere fatte, oltre che personalmente, anche *“a mezzo di mandatario munito di procura speciale”*.

Nel caso in cui il Tribunale ritenga che il presentatore e l'offerente possano essere due soggetti distinti, si chiede di specificare il tipo di procura speciale e se debba o meno essere necessariamente una procura notarile.

### Termini per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione.

In relazione a questo aspetto, si chiede quale sia l'orientamento della Sezione in merito alla applicabilità o meno della sospensione feriale dei termini a quelli previsti per il “saldo prezzo”. Alcuni provvedimenti del Tribunale sembrerebbero infatti escludere l'applicabilità della sospensione feriale sebbene la giurisprudenza di legittimità si sia univocamente assestata nel senso dell'applicabilità al termine per il saldo del prezzo della sospensione feriale dei termini.

### “Corsia preferenziale” nei rapporti con l'Agenzia delle Entrate.

Sarebbe auspicabile che, tramite l'intervento del Tribunale, anche agli Avvocati – limitatamente alle funzioni che adempiono quali delegati alle vendite – sia riservato un “accesso diretto” per gli adempimenti connessi. Ciò anche perché, dovendosi i professionisti delegati occupare in via diretta ed autonoma della tassazione dei decreti, sarebbe utile poter avere un referente con cui confrontarsi nei casi più complessi e articolati.

### Accesso sportello TribunWeb.

La disposizione dei pagamenti e dei prelievi superiori a € 1.000,00 da effettuare tramite il servizio TribunWeb può essere, allo stato, effettuata solo se il delegato si reca personalmente in banca. Sarebbe auspicabile che il professionista possa a sua volta incaricare altra persona di fiducia, anche con apposita delega da rilasciarsi di volta in volta, poiché non sempre è possibile per il delegato recarsi personalmente in banca, sia per impedimenti professionali che personali o di salute. Alcuni delegati si sono trovati in grossa difficoltà, per questa ragione, nel periodo emergenziale in cui frequenti sono stati i casi di isolamento o quarantena.

### Saldo prezzo in presenza di mutuo fondiario.

Le attuali ordinanze di questa Sezione Esecuzioni impongono al delegato di prescrivere all'aggiudicatario, nel caso in cui vi sia mutuo fondiario, di versare il saldo prezzo al creditore stesso; ciò comporta – nella pratica – che nel conto della procedura rimarrà disponibile solo la somma versata a titolo di cauzione e che dovrà coprire le spese in prededuzione afferenti almeno ai compensi del custode, del CTU nonché del delegato stesso. Molte volte capita che detto importo non sia sufficiente, con conseguente responsabilità per il delegato – come da ordinanza – di vedersi poi costretto a chiedere, in sede di riparto, la restituzione di quanto percepito in più dal fondiario. Ciò comporta una proliferazione di istanze con le quali i delegati chiedono al GE di essere autorizzati a versare una percentuale del saldo prezzo sul conto della procedura in luogo del creditore fondiario. Potrebbe essere utile, in tal senso, autorizzare espressamente i delegati nell'ordinanza, in via preventiva, a valutare autonomamente se far versare o meno l'intero saldo prezzo al creditore fondiario in base alle presumibili spese che saranno da considerare in prededuzione.

### Spese per annotazioni formalità pregiudizievoli.

Si segnala che, con riferimento a dette spese, i Giudici della Sezione stanno seguendo orientamenti differenti e che ciò crea non pochi problemi ai delegati. Si chiede pertanto che venga fornito dal Tribunale ai professionisti delegati, e chiarito nell'ordinanza di vendita, un orientamento univoco poiché emerge, allo stato, una situazione di totale incertezza tra i soggetti interessati e, in particolare, tra gli aggiudicatari che si rifiutano di pagare le spese per le annotazioni e le cancellazioni. Ed inoltre, ove l'orientamento fosse quello, senz'altro preferibile, di porre detti costi a carico della procedura, si chiede con quale modalità il relativo pagamento debba essere effettuato dai delegati: se prelevando le somme occorrenti alle formalità, come è senz'altro più agevole, direttamente dal saldo prezzo ovvero se far anticipare tali spese all'aggiudicatario salvo poi restituirle allo stesso e, in tal caso, in quale momento il delegato debba rifondere l'anticipatario.

### Segnalazione su decreti di trasferimenti con firma digitale. Richiesta di indicazione numeri cronologico e di repertorio.

Alcuni professionisti delegati ci hanno segnalato che da quando i decreti di trasferimento vengono firmati digitalmente, sulle copie degli stessi non compare più né il numero cronologico né il

numero di repertorio (che vengono indicate a penna dalla Cancelleria solo sulla copia concretamente rilasciata all'interno della distinta di rilascio "si rilascia n.1 copia ad uso registrazione del decreto n. .... ). Si segnala che sarebbe utile avere tale indicazione anche sulla copia semplice (ossia sulla copia informatica del decreto).

#### Criteri di rotazione dei professionisti delegati alle vendite.

Visto l'imminente rinnovo dell'elenco dei professionisti delegati alle vendite si chiede infine al Tribunale di poter esplicitare i criteri con cui il Tribunale provvederà alla nomina dei delegati alle vendite nelle future procedure esecutive nel rispetto del principio di rotazione degli incarichi tra i vari professionisti.

Anche presso il Tribunale di Terni è stato nel 2018 emessa una "circolare" in merito, che si trasmette per comodità ed al fine di un eventuale raccordo tra i diversi Tribunali del medesimo circondario di Corte d'Appello in considerazione del fatto che molti delegati sono iscritti in entrambe le liste ed anche in quella del Tribunale di Spoleto.