ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI ODCEC di MILANO

CORSO DI FORMAZIONE PER L'ISCRIZIONE NEGLI ELENCHI DEI PROFESSIONISTI CHE PROVVEDONO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

AVV. MICHELE GILIBERTI

5 Ottobre 2023

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Vendita telematica (asincrona, sincrona, mista) senza incanto: modi e tempi dell'offerta

art. 161 ter Disposizioni di attuazione del codice di procedura civile

Il Ministro della giustizia stabilisce con proprio decreto le regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita di beni mobili e immobili mediante gara telematica nei casi previsti dal codice …

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI ODCEC di MILANO

DECRETO Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

Art. 1: il presente regolamento stabilisce le regole tecniche e operative per lo svolgimento delle vendite dei beni mobili e immobili mediante gara telematica nei casi previsti dal codice di procedura civile

Con l’Art. 3 Viene istituito il Registro dei gestori delle vendite telematiche.

Con la disciplina seguente: vengono stabiliti i requisiti e il procedimento per l’iscrizione nel registro da parte dei gestori, nonché indicati i relativi obblighi cui i gestori sono tenuti

Artt. 12 e ss.

È disciplinata la vendita telematica immobiliare.

MODALITÀ DELL'OFFERTA

MODALITÀ DELLA VENDITA

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

VENDITA SINCRONA TELEMATICA

- Si tratta della forma telematica nella quale è previsto l'esame delle offerte, l'ammissione degli offerenti, l'immediato avvio della gara a rilanci tra gli offerenti ammessi (se più di uno), l'aggiudicazione al miglior offerente immediatamente alla fine della gara.
- L'offerta può essere presentata solta in forma telematica

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI ODCEC di MILANO

VENDITA SINCRONA MISTA

Si tratta della vendita sia con modalità analogica secondo le modalità previgenti, sia con modalità telematica.

Le offerte possono essere presentate in entrambe le modalità:

- In forma cartacea da depositarsi presso il luogo indicato nel bando
- In forma telematica tramite l'accesso alla piattaforma del gestore attraverso il portale vendite pubbliche: pvp.giustizia.it

L’esame delle offerte avverà in presenza per gli offerenti analogici e da remoto per gli offerenti telematici.
La piattaforma del gestore, in questo caso, è strutturata in modo che si possano inserire manualmente, negli appositi format, le offerte analogiche e provvedere al loro esame ed ammissione, in modo che anche gli utenti telematici collegati da remoto possano seguire in contemporanea l’andamento delle operazioni preliminari.
(**Art. 22 comma 3**: i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonche' i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al giudice o al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche)
Le offerte telematiche vengono esaminate ed ammesse di seguito alle analogiche.
Finito l’esame di tutte le offerte si apre la gara contestualmente.

- Gli offerenti analogici presenti in sala comunicano i rilanci al delegato, il quale provvede ad inserirli manualmente nella piattaforma.
- Gli offerenti telematici rilanciano tramite la piattaforma da remoto e il loro rilancio sarà visibile in sala sullo schermo (che dovrà necessariamente essere posto in modo che tutti i presenti possano seguire le operazioni).
- La gara terminerà dopo l'ultimo rilancio che non venga superato nel termine indicato nel bando.
- In questi casi, di solito uno o due minuti per presentare il nuovo rilancio.
- Al termine della gara, il Delegato aggiudica l'asta al miglior offerente, redigendo l'apposito verbale.
- Tutti i gestori prevendono alcun format precompilati, molto utili per l'elencazione delle offerte e dei rilanci.
- Il delegato deve in ogni caso completarlo, indicando con chiarezza che l'asta è stata aggiudicata, con la specificazione del prezzo finale di aggiudicazione e gli estremi anagrafici dell'aggiudicatario

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

VENDITA ASINCRONA

Si tratta della vendita esclusivamente telematica in cui è stabilito che, una volta esaminate ed ammesse le offerte, la gara a rilanci può durare un determinato lasso temporale (stile *ebay*), di solito 24 ore.

- Le offerte possono essere presentate esclusivamente con modalità telematica
- I rilanci possono essere presentati durante l'arco temporale indicato nel bando (ad es.: 24h)
- Solitamente viene previsto un periodo di auto estensione della durata della gara, ovvero: ogni rilancio presentato nel periodo di auto estensione indicato (ad es.: 5 minuti) comporta l'auto estensione della durata della gara di pari tempo di 5 minuti.
- Tale accorgimento è finalizzato ad evitare che si gareggi all'ultimo click

Al termine della gara, il gestore della vendita telematica comunica, a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.
Al delegato della procedura trasmette l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, comunica i dati identificativi del maggiore offerente, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo offerto, nonche' i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.
Il Delegato provvede quindi all’aggiudicazione

MODI E TEMPI DELL'OFFERTA

- **Sincrona mista**: l'offerta può essere sia analogica che telematica
- **Telematica e asincrona telematica**: l'offerta può essere presentata solo con modalità telematica, da remoto, tramite la piattaforma del gestore, cui si accede tramite il portale vendite pubbliche pvp.giustizia.it

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI ODCEC di MILANO

TEMPI DELL'OFFERTA

- **Nell'avviso di vendita è sempre indicato il termine ultimo per la presentazione delle offerte: di solito entro le ore 13 del giorno non festivo precedente quello dell'esame delle buste.**
- **In caso di cauzione a mezzo bonifico, è necessario che l'accredito della cauzione risulti sul C/C della procedura almeno al momento dell'esame dell'offerta**

CONTENUTO DELL'OFFERTA

- **Analogica**: ufficio giudiziario, n. della procedura, indicazione del bene, del lotto in caso di più lotti, generalità e codice fiscale dell'offerente (in caso di ente o società vanno documentati i poteri dell'offerente), prezzo offerto e ammontare della cauzione, allegando copia dei documenti d'identità e codice fiscale (ai fini dell'identificazione dell'offerente) e assegno circolare per la cauzione
- Sulla busta ricevuta il delegato annoterà quanto previsto dall'art. 571 ovvero: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

- **Telematica: ART. 12. https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2015/03/24/15G00045/sg**
- **In sostanza l'offerente deve accedere alla piattaforma tramite il portale vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/**

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI ODCEC di MILANO

CONTENUTO DELL'OFFERTA

pvp.giustizia.it

pietrasanta Netlex Google accesso Banca di Asti Cassa Forense SCRIGNOInternet Banking MyPoste Telemaco Visure CCIA WhatsApp webmail.register.it FILE LIBERAZI...Excel Online Generale post...Fogli Google 2019-12-12_S...Fogli Google Calcolo Diritti...tti Giudiziar... Calcolo Inter...gale Andreani

Gazzetta Ufficiale | Differenza tra aste giudiziarie telematiche e aste giudizia... | Gazzetta Ufficiale | Portale Vendite Pubbliche - LOTTO UNICO | Art. 571 codice di procedura civile - Offerte d'acquisto -...

DETTAGLIO LOTTO

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitazione posto al piano 3 composto da 3 locali oltre servizi.

PUBBLICATO ANCHE IN

- Sito pubblicità
- Sito pubblicità
- Sito pubblicità
- Sito pubblicità

DETTAGLIO VENDITA

Tipologia	Senza incanto
Data di vendita	11/10/2023 09:30
Prezzo base d'asta	€ 74.000,00
Offerta minima	€ 55.500,00
Rialzo minimo	€ 1.500,00
Modalità di vendita	Asincrona telematica
Termine presentazione offerta	10/10/2023 13:00

Effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita telematica

Beni inclusi nel lotto

BENE 1

Dott.Arch. Stefania Masini — Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 536/2022

Via Francesco Cilea N. 4 Scala A

In Comune di Pioltello (MI), Via Francesco Cilea N. 4 Scala A, appartamento ad uso abitazione posto al piano 3 composto da 3 loc...

- Segue nel dettaglio

Tipologia Abitazione di tipo economico

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI ODCEC di MILANO

CONTENUTO DELL'OFFERTA

- Seguire le istruzioni che vengono via via indicate per la compilazione dei campi e per l'invio.
- ATTENZIONE: la presentazione avviene in DUE fasi.

1. La compilazione dei campi per la redazione dell'offerta
2. Scarico, firma digitale e invio dell'offerta tramite PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

CASI PARTICOLARI

- **Ente o società**: allegare documentazione da cui risultino i poteri in capo all'offerente
- **Minore**: allegare il decreto di autorizzazione del GT
- **Procuratore**: ex art. 571 c.p.c. può essere solo un avvocato munito di procura notarile
- **Offerta telematica per più offerenti:** il presentatore deve essere munito di procura notarile da parte degli altri offerenti
- **Coniuge in comunione dei beni:** può offrire da solo, ma dovrà fornire generalità e documenti dell'altro coniuge, estratto per sunto dell'atto di matrimonio ai fini della aggiudicazione e della voltura catastale

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI ODCEC di MILANO

ESCLUSIONE DELL'OFFERENTE OPPOSIZIONE Ex art. 617 cpc

CASS. Sez. III Civ., N. 2338 26/07/2022,

est. Cons. Raffaele Rossi

PRINCIPÎ ESPRESSI

- Sono impugnabili con l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. i provvedimenti del giudice dell'esecuzione che abbiano una concreta incidenza sullo svolgimento del processo esecutivo, ovvero un'astratta potenzialità lesiva per coloro che ne vengano a subire gli effetti (cfr. anche Cass. 05/05/2022, n. 14282). Il discrimine tra atto suscettibile di opposizione ex art. 617 cod. proc. civ. e provvedimento inoppugnabile è segnato dalla produzione di un pregiudizio, il che significa che l'ammissibilità del rimedio dipende dalla lesività (quantomeno potenziale) dell'atto, costituita dalla sua idoneità ad incidere nella sfera giuridica di coloro che ne subiscono gli effetti

PRINCIPÎ ESPRESSI

- Dal punto di vista soggettivo, alcuna perplessità sussiste circa la legittimazione dell'offerente escluso ad adoperare il descritto strumento di tutela. In più occasioni, questa Corte ha già affermato il principio per cui, nell'espropriazione forzata immobiliare, l'offerente non aggiudicatario è abilitato alla proposizione di opposizione agli atti esecutivi avverso i provvedimenti del giudice dell'esecuzione, poiché terzo destinatario degli atti della procedura, interessato al regolare svolgimento di essa e, segnatamente, alla rimozione di atti (asseritamente non conformi alla legge) dai quali può subire pregiudizio (così Cass. 18/11/2014, n. 24550; sulla legittimazione del partecipante all'esperimento d'asta, v. Cass 13/03/2009, n. 6186; quanto all'offerente in aumento di sesto (cfr. Cass. 10/09/1993, n. 9474).

PRINCIPÎ ESPRESSI

l'opposizione ex art. 617 cod. proc. civ. è mezzo esperibile non soltanto dalle parti del procedimento esecutivo, ma anche dagli «interessati»: categoria che, nella enunciata sincretistica nozione, ricomprende tutti i soggetti che, a vario titolo o in diversa maniera, assumono un ruolo effettivo e concreto (e non meramente ipotetico ed eventuale) nel procedimento esecutivo, in quanto siano destinatari degli effetti di atti o provvedimenti.

Nella specie anche dall'aggiudicatario decaduto in un precedente procedimento di vendita, giacché **non esiste un divieto previsto dalle norme ed appare del tutto ingiustificato ed illegittimo affermare che» dal pagamento del saldo prezzo in ritardo nel precedente esperimento dipenda «la decadenza del diritto a partecipare alle successive aste**

L'aggiudicazione: criterî

- **Unico offerente**: se l'offerta è valida (prezzo offerto non inferiore a – ¼ del prezzo base, tempestività della presentazione, allegazione della cauzione nell'ammontare minimo previsto), si procede ad aggiudicazione, che è sempre provvisoria, in quanto il GE ha sempre la possibilità di revocare l'aggiudicazione per diversi motivi.
- Art. 586 c.p.c.: il Giudice può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto

L'aggiudicazione: criterî

- **Più offerenti <u>senza</u> <u>gara</u>**, in quanto nessuno è disposto a rilanciare:
  - **Chi ha offerto il prezzo più alto**
  - **Tra offerenti di uguale importo, chi ha indicato un termine inferiore per il saldo prezzo o ha allegato una cauzione superiore**
  - **Tra offerenti omogenei, chi per primo ha presentato l'oìfferta**
- **Più offerenti <u>con gara</u>**: terminata la gara tra gli offerenti, il delegato aggiudica provvisoriamente l'asta al miglior offerente.

L’aggiudicazione: saldo prezzo

- Il termine per il saldo prezzo è indicato nell’avviso di vendita e non può essere superiore a 120 giorni (art. 569 cpc)
- **Il termine è perentorio e non si applica la sospensione feriale (Cass. 8/6/2022 n. 18421), in quanto termine di natura sostanziale**.
- In caso di inadempimento, l’aggiudicatario è dichiarato decaduta ex art. 587 c.p.c., con cui il Giudice pronuncia la **perdita della cauzione a titolo di multa**. Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, **l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza**

L'aggiudicazione: rateizzazione del saldo prezzo

Art. 569 c.p.c.: Quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi.

Art. 574 c.p.c.: Quando l'ordinanza che ha disposto la vendita ha previsto che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, col decreto di cui al primo periodo il giudice dell'esecuzione può autorizzare l'aggiudicatario, che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'articolo 587, primo comma, secondo periodo, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile; la fideiussione è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice

Riferimenti

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

MICHELE GILIBERTI
AVVOCATO
mgiliberti@avvocatogiliberti.it