

**L'evoluzione normativa della  
Vendita coattiva : offerta e  
limiti soggettivi di  
partecipazione alla vendita**

# VENDITA

Nella giurisprudenza è comunemente diffusa l'affermazione secondo cui la vendita **o liquidazione** del bene staggito integra un autonomo subprocedimento nell'ambito del processo esecutivo, in conformità all'orientamento inaugurato da Cass. SU 1995 n.11178 secondo cui il processo esecutivo si presenta strutturato non già come una sequenza continua di atti preordinati ad un unico provvedimento finale , ma come una successione di subprocedimenti cioè una serie autonoma di atti ordinati a distinti provvedimenti successivi. La vendita segue alla fase dell'autorizzazione alla vendita ed ha inizio con la pubblicazione dell'avviso di vendita e si definisce con l'aggiudicazione .

In realtà nelle pronunce della Suprema Corte che hanno affrontato incidentalmente il tema si parla di una fattispecie sui generis o di un istituto complesso in quanto avente una doppia natura **publicistica e privatistica**. Sul piano funzionale la vendita persegue un duplice interesse l'interesse pubblico (connesso a ogni processo giurisdizionale) e l'interesse privato (dei creditori concorrenti e dell'aggiudicatario) a , conseguire una somma di denaro per destinarlo al soddisfacimento di un credito non onorato e, dall'altra, procurare un bene ad un estraneo alle vicende del credito stesso a fronte del versamento, del corrispettivo più equo possibile in relazione alle circostanze.

La complessità della vendita si manifesta sul piano procedimentale nell'articolazione in “una serie temporale di atti strutturalmente autonomi e di disparata natura e provenienza (istanza del creditore, autorizzazione del giudice, offerta del terzo, aggiudicazione)” , alcuni ammantati di carattere più tipicamente negoziale ed altri di carattere spiccatamente giurisdizionale il cui nucleo essenziale è costituito dalla combinazione tra un provvedimento giurisdizionale dell'organo esecutivo ed un atto negoziale unilaterale di natura privata (offerta del terzo acquirente) ( Cass. 7708/2014Cass. 9 giugno 2010, n. 13824; Cass. 27 febbraio 2004, n. 3970; Cass. 17 febbraio 1995, n. 1730)

# Effetti

Non è applicabile la disciplina in tema di vendita negoziale a (a cominciare da quella in tema di interpretazione, ma per proseguire con quella in tema di vizi della volontà o validità del vincolo negoziale): i suoi stessi effetti restano regolati da una disciplina speciale, nella quale i principi generali della vendita volontaria sono assorbiti e coordinati in vista delle esigenze pubblicistiche del procedimento - esecutivo - in cui essa si inserisce.

Artt 2919 ss : art 2922 inapplicabilità della garanzia per i vizi del bene venduto e art 2929 c.c. stabilità dell'aggiudicazione

La violazione della disciplina procedimentale della vendita è impugnabile esclusivamente con lo strumento dell'opposizione agli atti esecutivi ex art 617 c.p.c. nei 20 g dal decreto di trasferimento o dalla successiva conoscenza o conoscibilità del vizio o della difformità, salvo il limite dell'esaurimento della fase distributiva con l'approvazione del piano di riparto

# Evoluzione normativa

A decorrere dal 2006 .Plurimi interventi normativi.

Trend : introdurre regole che consentissero progressivamente di avvicinare il mercato delle vendite giudiziarie alla realtà economica ed al libero mercato ampliando la sfera dei soggetti partecipanti (in passato tradizionalmente circoscritto a pochi soggetti professionali se non ai soli speculatori) e consentendo una rapida definizione della procedura .

Studio di Bankitalia pubblicato ad ottobre 2019 nella collana « Note di Stabilità finanziaria»: Il tempo necessario per la vendita degli immobili oggetto di procedura esecutiva si è ridotto del 40 % passando da 39,5 mesi a 23,5 mesi

Anteriormente alla riforma del 2006 il giudice poteva scegliere indifferentemente tra vendita con incanto e senza incanto; nella prassi era diffusa la vendita con incanto nella convinzione che la necessità dell'offerta in aumento e la gara tra gli offerenti incentivasse le offerte in rialzo, favorendo la vendita ad un prezzo più alto rispetto alla vendita senza incanto.

## Vendita con incanto .

- L'incanto consiste nella gara a rialzo tra una pluralità di offerenti.
- Ai fini della partecipazione all'incanto gli interessati formulano una domanda di partecipazione e versano una cauzione ( non superiore ad un decimo del prezzo) ex art 576 c.p.c. ; possono formulare offerte in aumento, ma non sono obbligati, solo all'esito della gara il bene viene aggiudicato al maggior offerente.
- L'offerta è **pubblica** : formulata in udienza al GE art 581 c.p.c.
- L'offerta **non è vincolante** , ben potendo l'offerente omettere di partecipare all'incanto ex art 580 c.p.c., con conseguente restituzione della cauzione (Il legislatore del 2006 introduce il giustificato motivo e la restituzione dei 9/10)
- **L'aggiudicazione non è definitiva** . Diviene definitiva solo decorsi dieci giorni senza che sia stata formulata l'offerta in aumento ( prima del 6° poi del 5°) ex art 584 c.p.c. , e solo all'esito sorge l'obbligo del versamento del prezzo.

## Vendita senza incanto

Nella vendita senza incanto l'offerta è segreta ed irrevocabile , la gara é solo eventuale. L'aggiudicazione è definitiva.

- Offerta **segreta** : l'offerta deve essere depositata ex art 571 c.p.c.in busta chiusa sulla quale è indicato il nome del soggetto che provvede al deposito, il nome del GE o del Professionista delegato, la data della vendita . L'offerente deve indicare specificamente la somma per la quale intende acquistare il bene e depositare congiuntamente assegno circolare relativo alla cauzione minima prevista.
- L'offerta è **irrevocabile e vincolante per l'offerente** . Art 571 c.p.c. per 120 g e salvo che il Ge non disponga l'incanto.
- **Gara eventuale**. Solo in caso di pluralità di offerte valide ed efficaci, si svolge la gara tra gli offerenti ex art 572 c.p.c.
- **Non sono previste offerte in aumento**. All'esito dell'esame delle offerte o della gara l'immobile è aggiudicato definitivamente

- Il legislatore del 2006 ha operato un'inversione di rotta recependo le prassi virtuose di alcuni tribunali (Monza e Bologna) sicché al 3° comma dell'art 569 c.p.c. ha previsto che possa procedersi alla vendita con incanto solo previo infruttuoso esperimento della vendita senza incanto.

- Procedimento unico, avente struttura bifasica, nel quale la vendita senza incanto rappresentava un passaggio preliminare e necessario e solo, nel caso in cui la vendita senza incanto avesse avuto esito negativo per mancanza o inefficacia delle offerte, doveva seguire, lo svolgimento della vendita con incanto allo stesso prezzo.

- Riforma del 2014: abrogazione della vendita con incanto prevedendo all'art 503 c.p.c. che alla stessa possa farsi ricorso solo quando si ritenga probabile che con questa modalità l'immobile sarà aggiudicato ad un importo pari al prezzo stimato ex art 568 c.p.c. aumentato della metà.

- Permane incanto per ipotesi speciali: art 7 RD 436/27 e 2471 c.c.

- Ratio: la trasparenza ed il carattere pubblico dell'offerta avevano finito con l'esporre gli offerenti al rischio di turbative d'asta, rischio che invece era escluso dalla segretezza dell'offerta propria della vendita senza incanto e dalla mera eventualità della gara tra offerenti. Inoltre l'irrevocabilità dell'offerta e la stabilità dell'aggiudicazione escludevano la partecipazione alla vendita per fini meramente speculativi.

## **L.132 del 2015**

- Art 571 e 572 : Offerta minima
- Art 569 3° comma: Il giudice quando ricorrono giustificati motivi può disporre che il versamento del prezzo avvenga ratealmente nel termine massimo di 12 mesi. Autorizzazione all'immissione in possesso dell'aggiudicatario prima del versamento del prezzo solo se è prestata fideiussione autonoma , irrevocabile , a prima richiesta.
- Art 591 comma 2 : potere del giudice dopo il 4° tentativo di vendita di decurtare il prezzo della metà

Disciplina di diritto intertemporale : art 23 comma 9 applicazione alla procedure pendenti allorchè il GE o il professionista delegato disponga la vendita

## Vendita Telematica

Apertura del legislatore verso la vendita telematica pura con **DL 193 /2009** che ha modificato l'art 530 c.p.c. e l'art 569 4° comma c.p.c. prevedendo la possibilità di fare ricorso alla vendita telematica.

L'art. 569, quarto comma, c.p.c., prevedeva che "con la stessa ordinanza, il giudice può stabilire che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche", Applicazione di tale sistema anche al caso di vendita delegata attraverso un'aggiunta nell'art. 591-bis, primo comma, c.p.c. ("si applica l'articolo 569, quarto comma").

**Obbligatorietà prevista dalla L. 119 del 2016** rectius tendenziale obbligatorietà, considerata la clausola di salvaguardia prevista dall'art 569 comma 4 c.p.c.. " salvo che sia pregiudizievole per il sollecito svolgimento della procedura e interesse dei creditori" .

Le disposizioni sulle vendite telematiche sono operative a decorrere dal 90° giorno dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto ministeriale sulla piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche di cui al comma 3-bis dell'art. 4 d.l. 59/2016 convertito in l. 119/2016

**Con DM del 5/12/2017 pubblicato in Gazzetta il 10.01.2018 è stata accertata la piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche.**

**Applicazione alle procedure in corso**, in cui la vendita venga disposta dal GE o dal Professionista Delegato dal 10.04.2018, giusto il disposto dell'art. dell'art. 4 co. 1, lett. e) del d.l. 59/16, convertito in l. 119/2016.

## **Ratio della opzione normativa :**

1) massimizzare la liquidazione del bene staggito attraverso l'ampliamento della platea dei potenziali acquirenti - modello di riferimento le esperienze delle vendite libere e dell'e-commerce: l'assenza di vincoli spaziali favorisce la partecipazione a distanza;

2) realizzare "la trasparenza attraverso la segretezza": le operazioni di vendita vengono spostate dalle aule di tribunale (e degli studi professionali) e vengono collocate su di un piano "virtuale" perché ciò consente, quanto meno tendenzialmente, di conseguire la massima segretezza possibile (evitando qualsiasi forma di "contatto" tra i potenziali interessati ed offerenti) e, conseguentemente, di assicurare la garanzia di un risultato "trasparente" non inquinato, cioè, da fattori esterni

## **Rapporto di regola – eccezione**

Il meccanismo "telematico" rappresenta l'opzione standard: non richiede alcuna motivazione da parte del giudice, atteso che l'apprezzamento risulta essere già stato operato a monte dal legislatore.

*Interpretazione della clausola di salvaguardia* : interesse del creditore non significa appiattirsi sulla richiesta formulata dal creditore, né il pregiudizio va inteso in senso strettamente economico considerato che i costi del gestore sono tendenzialmente contenuti.

Valutazione del caso concreto operando un'analisi costi benefici: i benefici sono quelli sopra visti, ovvero, dematerializzazione nell'ottica della trasparenza; i costi sono non già quelli meramente economici, bensì quelli legati ad un deficit di alfabetizzazione

## **Gerarchia delle Fonti**

La disciplina della vendita telematica sembrerebbe demandata interamente ad una fonte di natura secondaria (il D.M. n. 32 del 2015 in forza della delega ex art. 161-ter disp. att. c.p.c.) e, in parte, addirittura ad un atto non avente natura normativa ovverosia, il decreto del responsabile della DGSIA contenente le specifiche tecniche alle quali rinvia l'art. 26 del D.M. n. 32 del 2015.

La "vendita telematica" non è una forma di vendita speciale, telematiche sono unicamente le "modalità" Pertanto il D.M. n. 32 del 2015 non è una fonte autonoma chiamata a disciplinare una fase del processo di esecuzione, bensì è una fonte subordinata che individua le regole tecniche operative per consentire la concreta operatività della vendita con modalità telematiche

La disciplina del codice di procedura civile rappresenta la cornice entro la quale il professionista delegato dovrà fare pur sempre le proprie valutazioni: si pensi, ad esempio, alla valutazione di ammissibilità delle offerte, ai controlli circa la cauzione, al luogo di svolgimento delle operazioni delegate, al coordinamento con le determinazioni da assumersi in presenza di istanze di assegnazione, ecc..

La disciplina del D.M. n. 32 del 2015 non può considerarsi assorbente tutte le volte in cui contenga – implicitamente od esplicitamente – determinazioni che investono non già il solo profilo tecnico-operativo, ma aspetti di disciplina processuale vera e propria. si pensi, ad esempio, alla possibilità di articolare la fase della gara nella vendita asincrona con il sistema dell'unica offerta segreta.

La figura del **c.d. presentatore** ( prevista dalle specifiche tecniche del DGSIA) non costituisce il risultato di un'innovazione normativa bensì rappresenta unicamente un "espediente" tecnico per garantire la trasmissione delle offerte.

Art 12 comma 5 DM 32 del 2015 dispone che *"L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n)"* ( ovvero casella ID –PEC). In questo caso l'offerente si identificherà con colui il quale ha sottoscritto digitalmente l'offerta, la quale potrà essere inviata anche dalla casella di posta elettronica di un soggetto diverso, non essendo richiesto che la pec di trasmissione dell'offerta sia intestata al sottoscrittore della medesima.

A mente dell'art. 16 *"Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta",* che è lo stesso utilizzato per l'invio dell'offerta, *"un invito a connettersi al proprio Portale",* fornendogli anche le credenziali di accesso necessarie per partecipare alla gara

a) Scissione soggettiva tra il soggetto che formula l'offerta e colui che partecipa alla gara . E' ammissibile se e nella misura in cui risponda agli schemi di fondo del codice di procedura civile  
Necessità della procura speciale ex art 571 c.p.c.

b) Decreto del DGSIA non ha rango normativo , Non è vincolante per il Giudice ex art 101 Cost.

## **Modelli di vendita previsti**

L'asta sincrona (art. 21 del decreto) consiste nello svolgimento dell'asta nella medesima unità temporale con la simultanea connessione del referente della procedura (cioè nel linguaggio del decreto essenzialmente il delegato) e degli offerenti (quelli almeno che intendono seguire la gara).

L'asta asincrona (art. 24 del decreto) consiste invece nello svolgimento dell'asta in un arco temporale predeterminato e senza connessione simultanea. Si tratta insomma del "sistema e-bay".  
Eventuale extra-time per offerta arrivata in prossimità della scadenza del tempo.

Vendita mista (art. 22 d.m. .), consistente in una vendita telematica sincrona in cui però è data facoltà di effettuare delle offerte, versare la cauzione e partecipare alla gara anche in modalità cd "analogica", cioè fisica.

# Natura Giuridica dell'offerta

Secondo la dottrina maggioritaria, essa non integrerebbe l'accettazione di una proposta , in ragione:

1) l'avviso di vendita non è una offerta al pubblico ma un invito a formulare delle offerte;

2) inesistenza (almeno sino alla modifica dell'art. 572) di un diritto all'aggiudicazione pur nell'ipotesi in cui l'offerta risultasse la piu` alta. Ed infatti in caso di pluralità di offerte deve procedersi alla gara e in caso contrario sussiste un'ampia discrezionalità del Giudice che può valutare l'offerta migliore a prescindere dal prezzo offerto in quanto abbia maggiori garanzie o prevede il pagamento in un tempo più ravvicinato. Inoltre il Giudice nel caso di offerta minima salvo che non vi sia un'istanza di assegnazione può sempre disporre una nuova vendita .

L'offerta integrerebbe, piuttosto, gli elementi di una provocatio ad offerendum, giuridicamente vincolante, come una proposta di contratto che fa sorgere una mera aspettativa.

## Soggetti legittimati a formulare l'offerta

Ad eccezione del debitore **chiunque è ammesso ad offrire per acquistare l'immobile:** così, dispone l'art. 571, comma 1, c.p.c. per la vendita senza incanto; mentre, in tema di vendita con incanto, il medesimo precetto è riportato nell'art. 579, comma 1, c.p.c..

Ratio del divieto di formulazione delle offerte dal debitore: 1) sul piano giuridico impossibilità giuridica di acquisto del proprio bene 2) sul piano funzionale evitare che l'esito della vendita sia pregiudicato dalla partecipazione del debitore che scoraggia gli interessati a formulare delle offerte 3) sul piano sistematico evitare l'aggiramento della disciplina normativa che consente al debitore di scongiurare la vendita accendendo alla conversione ex art 495 c.p.c.

Il divieto si estende anche agli eredi del debitore a meno che non abbiano rinunciato all'eredità.

In relazione al divieto di partecipazione alla gara sancito per il debitore va escluso che esso operi rispetto:

1) al **terzo proprietario del bene pignorato**. L'art. 604, primo comma, c.p.c. costituisce una particolare deroga al divieto normativo; pur richiamando solo la previsione di cui all'art. 579, comma 1, c.p.c., limitatamente alla vendita all'incanto, si ritiene che – stante l'identità di *ratio* – la medesima soluzione operi anche per l'ipotesi della vendita senza incanto.

In questo caso infatti non sussiste la ratio del divieto considerato che il terzo non può accedere alla conversione.

2) al **coniuge del debitore**. Il divieto non trova applicazione ad ipotesi diverse da quelle espressamente regolate, e ciò ancorché sussista tra i coniugi il regime di comunione legale dei beni di cui agli artt. 177 e ss. c.c.; né rileva la circostanza che – per volontà di legge – l'effetto traslativo del bene si ripercuote per la metà nel patrimonio dello stesso esecutato (così, Cass. civ., 2 febbraio 1982, n. 605).

Unica eccezione : prova dell'esistenza di un accordo interpositorio – fittizio o reale – cui abbia preso parte il debitore stesso (Cass. civ., 23 luglio 1979, n. 4407).

Possibilità che il coniuge chieda che il bene non faccia parte della comunione legale ex art 179 lett f) c.c., in quanto l'acquisto è effettuato con il prezzo del trasferimento di beni personali. Concorde riconoscimento. (Cass. 12/03/2019, n.7027). Specifica dichiarazione del coniuge nell'offerta con riferimento al fatto storico + Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà o atto pubblico con il quale il coniuge non offerente dichiara di non assumere la contitolarità dell'immobile per i motivi suddetti (dichiarazione ricognitiva).

3) le **società rispetto ai beni del socio**. La Suprema Corte ha evidenziato che in forza del carattere eccezionale di cui agli artt. 571 e 579 c.p.c., il divieto non opera laddove l'offerta provenga da una società di capitali, posto che l'autonomia patrimoniale e la distinta personalità giuridica rispetto alla persona dei soci, unitamente alle complesse formalità di organizzazione e di attuazione che la caratterizzano, comportano l'esclusione della riferibilità del patrimonio ai singoli soci; e ciò quand'anche uno dei soci sia considerato socio di larga maggioranza (Cass. civ., 16 maggio 2007, n. 11258).

Quest'ultima pronuncia induce a ritenere applicabile tale interpretazione a tutti i soggetti dotati di personalità giuridica autonoma

Divieti d'acquisto previsti da specifiche disposizioni normative:

- a) del concessionario della riscossione in riferimento ai beni venduti in sede esattoriale (art. 55, d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602);
  - b) dei genitori esercenti la potestà sui figli minori limitatamente ai beni di questi ultimi (art. 323 c.c.);
  - c) di tutori e protutori in relazione ai beni di minori (art. 378 c.c.);
  - d) delle categorie di cui all'art. 1471 c.c : 1) gli amministratori dei beni dello stato dei comuni e delle province 2) gli ufficiali pubblici rispetto ai beni venduti tramite il loro ministero 3) coloro che per legge o per atto della pubblica amministrazione amministrano i beni altrui; 4) i mandatari rispetto ai beni che sono incaricati di vendere correlato all'art 1395 c.c. e quindi non opera se non sussista conflitto di interesse
- Nei primi due casi l'acquisto è nullo; negli altri due è annullabile.

*Ratio* : esigenza di prevenire l'insorgenza di situazioni di conflitto di interessi da parte di soggetti che svolgono peculiari funzioni pubbliche nonché di neutralizzare il solo sospetto che una simile interferenza possa esservi. Trattandosi di una limitazione che incide sulla generale libertà negoziale, il divieto di acquisto va contenuto entro i limiti di quanto strettamente necessario per soddisfare l'interesse pubblico sopra richiamato .

**Limiti soggettivi:** tutti i soggetti che istituzionalmente concorrono o possono concorrere al normale sviluppo della procedura (come sopra individuata): il giudice dell'esecuzione; il cancelliere (o l'impiegato di cancelleria direttamente coinvolto), nonché tutti coloro che ai primi subentrano o potrebbero subentrare per previsione di legge, di regolamento, di organigramma amministrativo o di tabelle di organizzazione dell'ufficio giudiziario; l'esperto stimatore; il custode giudiziario (nominato in sostituzione del debitore); il professionista delegato alla vendita; l'avvocato della procedura.

**Limiti oggettivi:** il divieto ricomprende l'intera procedura esecutiva, dal pignoramento alla sua definizione (con il decreto di trasferimento e, nei limiti in cui possa avere avuto incidenza sullo svolgimento della vendita, anche con la successiva fase distributiva

Il divieto non ricomprende il magistrato che, pur prestando servizio nel medesimo ufficio presso cui è incardinata la procedura, nella stessa non è stato e non potrebbe essere in alcun modo, né in concreto né potenzialmente, coinvolto per ragioni istituzionali. Resta salva la valutazione della condotta del magistrato sotto il profilo disciplinare,

## CITTADINI STRANIERI

Quanto alla legittimità dell'offerta proposta dal cittadino extracomunitario va in primo luogo segnalato che il nostro ordinamento non prevede alcuna limitazione in tal senso.

Anzi, **il d.lgs 25 luglio 1998, n. 286**, cd. Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, **equipara ai cittadini italiani, quelli comunitari, gli apolidi ed i rifugiati politici residenti da più di tre anni.**

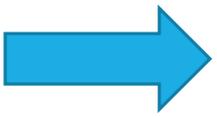
Ai cittadini italiani sono inoltre equiparati **gli extracomunitari** regolarmente soggiornanti, i familiari di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni; segnatamente, tali soggetti debbono essere in possesso di un permesso di soggiorno per motivi di lavoro (subordinato o autonomo), per l'esercizio di un'impresa individuale, per motivi di famiglia, di studio ovvero umanitari o, ancora, debbono aver conseguito il *cd. Permesso di soggiorno CE 208 di lungo periodo* (si tratta di un documento caratterizzato da scadenza illimitata che può essere chiesto da chi ha un permesso di soggiorno da più di cinque anni).

La situazione è più complessa qualora l'offerente sia un cittadino extracomunitario non regolarmente soggiornante in Italia; solo in questo particolare caso la legittimazione ad offrire subisce una compressione e, pertanto sussiste solo se:

1) prevista da un trattato internazionale; 2) vi è una condizione di reciprocità tra l'Italia e lo Stato di appartenenza;

# Modalità di presentazione dell'offerta

- **Personalmente**
- **A mezzo di mandatario speciale che sia procuratore legale** - Avvocato- Non è ammessa la presentazione dell'offerta a mezzo di un procuratore speciale a differenza della vendita con incanto ex art 579 c.p.c. Ciò si giustifica in ragione della diversità di disciplina ed in particolare dell'irrevocabilità dell'offerta nella vendita senza incanto (Cass. civ. 5 maggio 2016, n. 8951) mentre nella vendita con incanto con l'offerta si manifesta solo la volontà di partecipare alla vendita .
- **Forma della procura speciale**
- Tesi dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata : 1) Natura negoziale dell'atto :art 1392 c.c. la procura deve avere la stessa forma dell'atto cui accede
- 2) Applicazione estensiva dell'art 591 bis comma 2 n. 5 c.p.c., a mente del quale nelle ipotesi di offerta per persona da nominare il professionista delegato deve "ricevere o autenticare le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.", dal che si ricava il precipitato per cui se nell'offerta per persona da nominare la electio domini deve avvenire quantomeno nella forma dell'atto pubblico, anche nell'offerta a mezzo di procuratore speciale deve essere rispettata la medesima forma
- 3) Art 12 comma 4 del d.m. giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al 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



**L'autentica** può essere compiuta dal procuratore legale?

No: non è atto processuale ma negoziale

1) La suprema Corte ha ribadito che l'offerta di acquisto è "un atto giuridico unilaterale di natura privata" (Cass. civ., sez. III, 2 aprile 2014, n. 7708).

2) Il principio per cui "non sono parti del processo esecutivo coloro che presentano offerte nella vendita forzata, se non dal momento in cui si manifesta un contrasto - ancorché non formalizzato con l'opposizione agli atti esecutivi - ove essi siano coinvolti e per il quale sia richiesto l'intervento regolatore del giudice dell'esecuzione» (Cass. Sez. U, Sentenza n. 5701 del 11/04/2012).

Difetto dei requisiti: inefficacia dell'offerta.

**Offerta per persona da nominare art 1401 c.c.** :si fa ricorso quando non si vuole rendere noto il nome del soggetto acquirente . Non può essere utilizzato per eludere i divieti normativi  
Stessa disciplina anche nella vendita con incanto.

- **Avvocato**
- **Procura speciale**
- **Dichiarazione ed accettazione** nei tre giorni salvo art 1405 c.c. Trasferimento a favore dell'offerente .
- Ciò vale anche **nel caso di gara** tra gli offerenti da intendersi quale mera prosecuzione della vendita senza incanto, analogamente a quanto affermato dalla giurisprudenza in tema di vendita con incanto nel caso di aumento del quinto.
- **Offerente non avvocato:** l'offerta rimane comunque valida e l'aggiudicazione si perfeziona direttamente in capo a tale soggetto (così, Cass. civ., 17 settembre 1981, n. 5145). L'art. 579, comma 3, c.p.c., nell'attribuire solo ai procuratori legali, e non ad altri, la legittimazione a fare offerte per persona da nominare nella vendita all'incanto, non esclude che gli stessi procuratori possono fare offerte in proprio, comportando, nel primo caso, l'inottemperanza all'obbligo di dichiarazione di nomina non la nullità dell'aggiudicazione bensì la definitività di questa a norma del procuratore stesso a norma del **secondo comma dell'art. 583 c.p.c.** (Cass. civ., 14 aprile 1994, n. 3518, in Giur.it., 1995, 262).
- Analoghi effetti nel caso in cui la procura sia invalida.

## Anteriorità della procura

- 1) Un risalente orientamento della giurisprudenza di legittimità ha ritenuto che esso debba precedere l'aggiudicazione facendo leva sull'interpretazione letterale dell'art 579 2° comma che precisa che l'avvocato debba essere munito di mandato ;
- 2) Secondo Autorevole dottrina la necessità dell'anteriorità del mandato rispetto all'aggiudicazione risulterebbe dalla disciplina generale di cui all'art 1402 c.c. che integra il regime stabilito dall'art. 583 c.p.c.;
- 3) Al di là delle impostazioni teoriche-sistematiche occorre prendere atto che in diversi tribunali – per evitare guasti ed abusi da parte di avvocati privi di mandato – l'ordinanza di vendita riporta quale requisito di ammissibilità dell'offerta ex art. 579 c.p.c., la necessità che il legale depositi, all'atto della electio amici, una procura notarile avente data anteriore o coeva a quella di deposito delle offerte di vendita con l'avvertimento che, in difetto, il bene verrà aggiudicato, in via definitiva, al legale in proprio.

## Offerta pluripersonale

- Richiesta di cointestazione del bene in comunione indivisa pro quota.
- Richiesta di scissione del diritto di proprietà in nuda proprietà ed usufrutto .

Tesi contraria:

- Unicità del diritto di proprietà non è possibile la costituzione di diritti nuovi e diversi .
- Il pagamento del corrispettivo dovrebbe essere commisurato al diritto acquistato da ciascun offerente.
- Difficoltà di applicazione art 587c.c.

Tesi favorevole ( Tribunale di Milano 30.4.2001):

- Interpretazione normativa . Ubi lex voluit dixit. Non è escluso dal legislatore.
- Esigenza di competitività della vendita ( si pensi ai genitori che acquistano per il figlio)
- Assunzione di obbligo solidale a monte di pagamento del prezzo . Scissione a valle del diritto tra gli offerenti in ragione delle loro necessità .