



9807/E/2018/segreteria



F7194725320000 - IN IT 26



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

UFFICIO FALLIMENTARE

*Prod. 4537
del 5/6/18*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A tutti i curatori

Al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Termini Imerese

Al Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Palermo

CIRCOLARE SULLE VENDITE FALLIMENTARI

1. Premessa.

L'Ufficio fallimentare del Tribunale di Termini Imerese ritiene opportuno fornire alcuni chiarimenti e alcune indicazioni in merito alla gestione dei cicli di vendita dei beni appresi all'attivo fallimentare.

Le recenti novità normative in materia di vendite telematiche e, più in generale, la necessità di uniformare la prassi operativa degli organi fallimentari hanno reso ancor più avvertita l'esigenza di racchiudere all'interno della presente circolare una serie di raccomandazioni da rivolgere ai curatori.

E' bene, tuttavia, chiarire sin da subito che il presente contributo non è in alcun modo volto a limitare la discrezionalità del curatore nella scelta delle modalità di liquidazione del compendio fallimentare, volendo piuttosto porsi quale forma di raccordo tra le iniziative dei curatori e le concrete esigenze degli uffici giudiziari.

Ferma restando l'esigenza di evitare indebite interferenze nella sfera di autonomia della curatela fallimentare, l'Ufficio ritiene, infatti, che solo incentivando le forme di collaborazione tra il giudice delegato e i singoli curatori possano essere meglio perseguiti gli obiettivi prefissati dal legislatore, addivenendo ad una più proficua e sollecita liquidazione del patrimonio fallimentare e assicurando, al contempo, il tendenziale rispetto del principio di ragionevole durata del processo.

2. Fallimenti c.d. nuovo rito.

Come noto, in materia fallimentare la disciplina delle vendite dei beni trova la propria regolamentazione all'interno dell'art. 107 l.f.

Il primo comma dell'art. 107 l.f. rimette direttamente al curatore il compito di effettuare le vendite dei beni appresi al fallimento, con la possibilità per quest'ultimo di avvalersi anche dei soggetti specializzati di cui al comma 7 dell'art. 107 l.f. Tale tipologia di vendita si fonda essenzialmente su tre requisiti: la competitività della procedura di selezione dell'acquirente, la congruità dei valori di stima dei beni e l'adequazione delle forme di pubblicità prescelte.

Il secondo comma dell'art. 107 l.f. contempla invece un modello di vendita più tradizionale e più in linea con l'ottica del legislatore ante riforma, in quanto consente al curatore di affidare le vendite al giudice delegato, chiamato ad operare secondo gli schemi previsti dal codice di procedura civile.

2.1. Modello di vendita preferibile nei fallimenti c.d. nuovo rito.

Sebbene gravi sul curatore la responsabilità delle scelte di merito inerenti alla liquidazione del patrimonio fallimentare, l'Ufficio ritiene tuttavia opportuno indicare quali siano le modalità di vendita da preferire, dal momento che le decisioni dei curatori vanno necessariamente raccordate con la realtà organizzativa degli uffici giudiziari.

L'esiguo numero di giudici che operano presso il Tribunale, la cronica carenza di organico del personale amministrativo, le limitate risorse informatiche di cui dispone l'Ufficio, l'esigenza di addivenire ad una rapida liquidazione del patrimonio fallimentare e la necessità di assicurare il rispetto del principio della ragionevole durata del processo costituiscono i fattori che, ad avviso dell'Ufficio, depongono per un superamento della prassi fin qui seguita nella gestione delle vendite fallimentari. Occorre, in particolare, rivedere il rapporto di regola ed eccezione che si è instaurato tra la vendita di cui al secondo comma dell'art. 107 l.f. e quella prevista dal primo comma del medesimo articolo.

Per le ragioni esplicitate, l'Ufficio ritiene quindi che la vendita delineata dal primo comma dell'art. 107 l.f. debba rappresentare la principale forma di liquidazione del patrimonio fallimentare. Pertanto, al momento della redazione del programma di liquidazione, è preferibile che il curatore opti per tale modello di vendita, sia che essa abbia ad oggetto beni immobili, sia che la stessa riguardi beni mobili.

Oltre alle ragioni di ordine sistematico, l'opzione indicata appare preferibile anche in ragione della struttura della vendita fallimentare, svincolata dagli schemi rigidi e predeterminati delle vendite disciplinate dal codice di rito e, quindi, modellabile sulla scorta delle esigenze di duttilità e snellezza che connotano le procedure concorsuali.

La vendita di cui all'art. 107, comma 2, l.f. dovrà essere del tutto marginale, potendovi il curatore fare ricorso, previa consultazione del giudice delegato, solo quando esigenze di carattere ambientale e/o la particolare conflittualità che caratterizza la procedura inducano a ritenere preferibile la celebrazione della vendita davanti all'autorità giudiziaria.

Le soluzioni delineate appaiono, peraltro, in linea con le recenti tendenze evolutive assecondate dal legislatore, che manifestano un crescente ricorso all'esternalizzazione di alcune funzioni giurisdizionali (ad es. ricorso alla delega ad un professionista delle operazioni di vendita nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari).

2.2. Istruzioni operative fallimenti nuovo rito

Per i fallimenti in cui non sia stato ancora approvato il programma di liquidazione, il curatore, nella redazione dello stesso, si atterrà alle seguenti indicazioni:

- a) quanto ai **beni immobili**, programmerà, secondo le Condizioni di Vendita indicate dal Tribunale (che saranno rese disponibili sul sito del Tribunale di Termini Imerese), un ciclo di vendite caratterizzato da **tre esperimenti**, da celebrarsi in un arco di tempo di 12/16 mesi; effettuerà un primo tentativo di vendita al prezzo base, un secondo tentativo di vendita a prezzo ribassato del 25% e un terzo tentativo di vendita praticando un

ulteriore ribasso del 25% del prezzo raggiunto nel corso della seconda asta (in sostanza, il curatore procederà a tre tentativi di vendita senza necessità di formulare ogni volta istanza di autorizzazione, limitandosi a notificare il giudice delegato dell'esito della vendita); sceglierà quale modalità di vendita quella prevista dal primo comma dell'art. 107 l.f.; valuterà se le vendite saranno espletate con modalità telematiche o in via analogica; nel caso in cui opterà per la vendita telematica (che, si ricorda non è obbligatoria per le vendite di cui all'art. 107, comma 1, l.f.) selezionerà, quale modalità di vendita, la vendita c.d. sincrona-mista e, inoltre, avrà cura di indicare il gestore della vendita (al riguardo si raccomanda di sceglierlo tenendo conto dei prezzi praticati, dell'affidabilità, della professionalità e dei servizi offerti, cercando, nei limiti indicati, di favorire una rotazione degli incarichi tra i singoli gestori); una volta esaurito il ciclo di vendite, il curatore, prima di praticare ulteriori ribassi, si consulterà con il giudice delegato, in modo da valutare le modalità di prosecuzione delle vendite;

- b) quanto ai **beni mobili**, programmerà, sempre che la natura (ad es. bene deperibili) ed il valore dei beni lo consenta, un ciclo di vendite caratterizzato da tre esperimenti (il primo al prezzo di stima, il secondo ad un prezzo ribassato del 50%, il terzo ad offerta libera), indicando, altresì, se la vendita verrà effettuata al dettaglio o per categorie di beni; opterà per lo schema di vendita delineato dall'art. 107, comma 1, l.f.; valuterà se le vendite saranno espletate con modalità telematiche o in via analogica (considerando comunque che le vendite *on line* di beni mobili sono in forte ascesa); nel caso in cui opti per la vendita telematica, si atterrà alle previsioni di cui all'art. 25 del d.m. 32/2015; qualora opti per la vendita a mezzo commissionario, ne selezionerà uno che risulti iscritto nell'elenco dei gestori delle vendite telematiche.

Per i fallimenti in cui sia già stato approvato il programma di liquidazione, il curatore modificherà il programma di liquidazione nei termini sopra indicati ai punti a) e b) e lo sottoporà agli organi fallimentari competenti per relativa approvazione.

Laddove siano già stati effettuati alcuni tentativi di vendita di beni immobili, il curatore, nel predisporre le modifiche, cercherà, per quanto possibile e sempre che il bene non abbia raggiunto un prezzo pari al 10/15% del suo valore, di prevedere tre cicli di vendita con progressivi ribassi del 25%, partendo come base d'asta dall'ultimo prezzo raggiunto.

Qualora siano stati effettuati almeno cinque tentativi di vendita e il prezzo base non appaia in linea con i valori di mercato, il curatore, prima di apportare le suddette modifiche, consulterà il giudice delegato, anche al fine di valutare l'opportunità di praticare un ribasso pari al 40/50% del prezzo raggiunto nel corso dell'ultimo esperimento di vendita.

Nell'ipotesi in cui non risulti costituito il comitato dei creditori o, in tutti i casi il giudice delegato sia chiamato ad operare in surrogia del predetto organo, i curatori nominati, anche al fine di evitare l'accumulo di istanze, invieranno le modifiche da apportare al programma di liquidazione secondo le seguenti scadenze:

- dal 15.06.2018 al 15.07.2018 per le procedure fallimentari iscritte dal 2006 al 2010;
- dal 30.06.2018 al 30.07.2018 per le procedure fallimentari iscritte dal 2011 al 2014;
- dal 15.07.2018 al 10.08.2018 per le procedure fallimentari iscritte dal 2015 al 2018.

3. Fallimenti c.d. vecchio rito.

Il vecchio testo dell'art. 105 l.f. enunciava la regola generale dell'applicazione alle vendite fallimentari delle previsioni contenute all'interno del codice di procedura civile.

Per i beni mobili, l'art. 106 l.f. prevedeva la vendita ad offerte private o all'incanto, rimettendo la scelta al giudice delegato. Per i beni immobili, l'art. 108 l.f. prescriveva la vendita con incanto o senza incanto innanzi al giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile.

Il legislatore della riforma non si è preoccupato di estendere l'applicazione del modello di vendita di cui all'art. 107, comma 1, l.f. alle procedure pendenti alla data di entrata in vigore del d.lgs. n. 5/2006, con la conseguenza che le vendite disposte nell'ambito dei relativi fallimenti restano assoggettate alla disciplina del codice di procedura civile.

3.1. Modello di vendita preferibile nei fallimenti c.d. vecchio rito.

Ad avviso dell'Ufficio, il richiamo alle norme del codice di rito contenuto nel vecchio articolo 108 l.f. deve essere inteso quale rinvio mobile, dovendosi applicare a ciascuna vendita le previsioni codicistiche *ratione temporis* vigenti.

Dal momento che nell'ambito delle procedure esecutive individuali è ormai invalso il ricorso alla delega delle operazioni di vendita ad un professionista delegato, con una marcata accentuazione dei richiamati profili di esternalizzazione delle funzioni giurisdizionali, l'Ufficio ritiene che il modello di vendita da adottare con riferimento ai fallimenti c.d. vecchio rito sia proprio quello della delega.

Per queste procedure, l'Ufficio opererà per la delega delle operazioni di vendita direttamente al curatore, i cui compiti e le cui funzioni nella fase liquidatoria sono stati peraltro valorizzati sempre di più dagli interventi legislativi susseguitisi nel tempo.

3.2. Istruzioni operative vendite fallimento vecchio rito

Per i fallimenti assoggettati al vecchio rito, il curatore richiederà al giudice delegato l'emanazione dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita. Ogni richiesta dovrà essere accompagnata da un file .rtf contenente la descrizione del bene posto in vendita (natura e misura del diritto immobiliare posto in vendita, tipologia del bene, ubicazione, identificativi catastali etc.), il prezzo di vendita e il valore dell'offerta minima.

La vendita sarà delegata al curatore e sarà celebrata con modalità telematica. In particolare, i singoli esponenti saranno effettuati attraverso la modalità di vendita sincrona-mista.

La scelta del gestore sarà rimessa al giudice delegato.

Per quel che attiene alla determinazione del prezzo di vendita, verranno applicati dei **progressivi ribassi nella misura del 25%** per ciascuna asta, fatte salve diverse indicazioni da parte del curatore. Nell'ipotesi in cui si tratti del quinto esperimento di vendita, il curatore valuterà altresì l'opportunità di praticare un ribasso **del 50% del prezzo raggiunto** nel corso dell'ultima tornata d'asta, rappresentando tale circostanza al giudice delegato.

4. Istruzioni generali in materia di vendite fallimentari (valevoli sia per le procedure fallimentari c.d. nuovo rito che per le procedure fallimentari c.d. vecchio rito).

Le presenti istruzioni generali sono dirette a fornire delle raccomandazioni ai curatori in merito alla prassi da rispettare nella gestione di alcune fasi della liquidazione dell'attivo fallimentare. Si tratta di aspetti, quali le forme di pubblicità degli avvisi di vendita, l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile, la fase del trasferimento dell'immobile e la vendita di quote immobiliari, che, per la loro portata generale, concernono sia le procedure fallimentari assoggettate al vecchio rito, che quelle sottoposte alla nuova disciplina.

4.1. Emissione dell'ordine di liberazione.

E' ormai noto che uno dei principali fattori che ostano ad una adeguata e sollecita liquidazione dei beni pignorati o appresi all'attivo fallimentare è rappresentato dalla presenza di occupanti all'interno degli immobili da porre in vendita.

La giurisprudenza di legittimità formatasi in materia di vendite immobiliari (cfr. Cass n. 22747/2011 *"la maggiore proficuità possibile quale derivante – per nozioni di comune esperienza – dall'effettiva liberazione dell'immobile"*; cfr. anche Cass. 6836/2015) e, da ultimo, la Delibera adottata dal Plenum del Csm l'11 ottobre 2017, hanno avallato la prassi della liberazione anticipata degli immobili, sottolineando i vantaggi che derivano dall'adozione di tale modulo gestorio. La liberazione anticipata elimina, infatti, le diffidenze circa i tempi e i costi dell'effettiva immissione nel possesso dell'immobile acquistato, aumenta le probabilità di vendita, favorisce l'alienazione del bene ad un prezzo più prossimo al valore di mercato e tende ad assicurare il rispetto del principio (di rilievo costituzionale) della ragionevole durata del processo.

Sebbene si tratti di statuizioni e considerazioni espresse in merito a procedure esecutive individuali, non si ravvisa alcun ostacolo all'applicazione dei suddetti principi anche nell'ambito delle procedure concorsuali. Depongono in tal senso una serie di indici interpretativi, tra i quali: la finalità di tutela delle prerogative del ceto creditorio, la necessità di contenere i tempi e i costi della procedura e l'assoggettamento delle vendite fallimentari alla disciplina prevista dal codice di procedura civile in materia di vendite di beni immobili. Peraltro, la stessa giurisprudenza di merito è ormai orientata verso l'applicazione dell'istituto anche alle vendite fallimentari, vuoi nell'ipotesi prevista dal primo comma dell'art. 107 l.f., vuoi in quella disciplinata dal secondo comma del predetto articolo. Inoltre, la liberazione anticipata del cespite è ammessa anche nel caso in cui lo stesso sia occupato dal fallito (cfr. Trib. Mantova, 13 ottobre 2016; Trib. Reggio Emilia, 26 ottobre 2013).

Sulla scorta di tale premessa, il curatore sarà tenuto:

- per i fallimenti c.d. nuovo rito, a redigere la bozza dell'ordine di liberazione (in formato .rtf) utilizzando il modello reso disponibile dall'Ufficio; a depositare l'ordine di liberazione unitamente alla richiesta di autorizzazione alla vendita quale atto conforme al programma di liquidazione; ad attuare ~~8~~senza il ricorso all'Ufficiale giudiziario), anche a mezzo di delegato, l'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c. (cfr. sul punto circolare del Tribunale di Milano, Sez. II, 19.11.2017) entro 60 giorni dalla predetta autorizzazione e comunque prima dell'esperimento del primo tentativo di vendita;

- **per i fallimenti c.d. vecchio rito**, a redigere la bozza dell'ordine di liberazione (in formato .rtf) utilizzando il modello reso disponibile dall'Ufficio; a depositare la bozza dell'ordine di liberazione unitamente all'istanza di vendita inviata al giudice delegato; ad attuare (senza il ricorso all'Ufficiale giudiziario), anche a mezzo di delegato, l'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c. anteriormente alla prima vendita disposta dopo la pubblicazione della presente circolare.

L'ordine di liberazione non va emesso con riferimento ai beni appresi al fallimento solo pro quota e a quelli occupati da soggetti muniti di un titolo opponibile alla procedura fallimentare. Nell'ipotesi in cui all'interno dei beni appresi al fallimento venga esercitata un'attività di impresa, il curatore, prima di procedere, consulterà il giudice delegato al fine di valutare l'opportunità della liberazione del cespite.

4.2. Modalità di pubblicazione degli avvisi di vendita.

Al fine di favorire la diffusione tra il pubblico degli avvisi di **vendita degli immobili** appresi al fallimento, si ravvisa la necessità di stabilire uno standard minimo di pubblicità.

L'avviso di vendita sarà pertanto diffuso secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sul sito internet Astegudiziarie.it;
- pubblicazione sul sito internet Immobiliare.it;
- pubblicazione sul sito Asteannunci.it e i portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom;
- affissione di un cartello vendesi sull'immobile.

Qualora le circostanze del caso lo richiedano (natura dell'immobile posto in vendita, ubicazione etc.), su indicazione del curatore e previa consultazione del giudice delegato, potranno essere disposte forme di pubblicità supplementare attraverso portali specializzati, *Postal target*, riviste e quotidiani a tiratura locale e/o nazionale.

Devono essere pubblicati sul portale delle vendite pubbliche anche gli avvisi relativi ai **beni mobili e ai beni mobili registrati**.

Sempre con riferimento alle vendite di beni mobili, si rappresenta la necessità di affiancare alla pubblicazione degli avvisi sul Portale altre forme di pubblicità, quali siti internet (a mero titolo esemplificativo bakeca.it, kijiji.it, etc.), siti internet specializzati (ad esempio quelli dedicati alla vendita di autoveicoli) e riviste specializzate. Si rimette la scelta ai singoli curatori, i quali valuteranno le più opportune forme di pubblicità tenendo conto delle peculiarità di ogni singola procedura.

La **pubblicazione degli avvisi sul Portale, sui siti e sui giornali** dovrà avvenire almeno 45 giorni prima della data della vendita.

Per quel che concerne la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, si rappresenta la possibilità per il curatore di **affidare gli adempimenti connessi alla pubblicazione dell'avviso** al soggetto scelto come gestore della vendita telematica ai sensi dell'art. 104-ter, comma 4, l.f.. Se il curatore ha optato per la vendita con modalità telematiche (vendite disposte ai sensi dell'art. 107, comma 2, l.f. o vendite disposte ai sensi dell'art. 107, comma 1, l.f. quando il curatore abbia optato per la vendita con modalità telematiche) vi provvederà

direttamente il soggetto selezionato come gestore della vendita telematica. Diversamente (vendite disposte ai sensi dell'art. 107, comma 1, l.f. senza il ricorso alla modalità telematica), vi provvederà il curatore o delegherà l'incombente ad una società specializzata ai sensi dell'art. 104-ter, comma 4, l.f., che opererà in veste di ausiliario delegato. In quest'ultimo caso, il nominativo dell'ausiliario sarà inserito dalla cancelleria nel relativo Registro al fine di consentire il riconoscimento da parte del PST e del PVP.

Quanto al **pagamento del contributo di pubblicazione**, se il fallimento dispone di fondi, vi provvederà direttamente il curatore o il gestore della vendita, anticipando le relative somme, che verranno rimborsate attraverso il prelievo delle stesse dal conto corrente intestato alla procedura fallimentare; se, invece, il fallimento è privo di fondi, il curatore chiederà al giudice delegato di attestare la relativa circostanza e procederà alla pubblicazione allegando il relativo provvedimento del giudice.

Per i beni mobili non registrati la pubblicazione dell'avviso non è soggetta al pagamento di alcun contributo unificato.

4.3. Visita degli immobili

Il curatore provvederà a gestire le richieste di visita degli immobili, accompagnando gli interessati che ne facciano richiesta.

Il curatore ha comunque la facoltà di farsi assistere da delegati nell'espletamento delle visite. In questo caso dovrà, però, indicare il nome del soggetto incaricato all'interno del programma di liquidazione.

Le richieste di visita da parte degli interessati saranno inoltrate attraverso il Portale delle vendite pubbliche. Il curatore avrà cura di consultarle e di evaderle accedendo nella relativa area del Portale.

Il meccanismo di prenotazione delle visite attraverso il Portale è l'unico canale da utilizzare per le vendite disposte ai sensi dell'art.107, comma secondo, l.f. Qualora il curatore riceva delle richieste da parte di potenziali interessati, sarà tenuto a dirottarli sul Portale per la prenotazione delle visite.

Per le vendite disposte ai sensi dell'art. 107, comma primo, l.f., le richieste di visita possono essere inoltrate sia attraverso il Portale, sia mediante i tradizionali mezzi di comunicazione. In questo caso, quindi, il curatore prenderà in considerazione anche tali ultime richieste senza dover necessariamente veicolare gli interessati verso il Portale.

4.4. Gestione della fase di trasferimento degli immobili.

Una volta ricevuto il pagamento del saldo prezzo, il curatore predisporrà, nel termine di trenta giorni, una bozza del decreto di trasferimento (all'interno del quale dovranno essere indicati anche gli estremi delle formalità pregiudizievoli da cancellare) da sottoporre al giudice delegato per la relativa sottoscrizione.

Il curatore trasmetterà quindi la bozza del decreto di trasferimento in formato .rtf unitamente alla relazione notarile e/o al certificato delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sull'immobile.

4.5. Vendita di quote di diritti immobiliari.

Qualora siano stati acquisiti all'attivo fallimentare beni di cui il fallito risulti titolare solo pro quota, il curatore nel valutare le modalità di liquidazione degli stessi dovrà tenere conto del valore di stima delle singole quote e dei costi da sostenere per la loro vendita.

Nell'ipotesi in cui si tratti di quote prive di un considerevole valore, si raccomanda ai curatori la possibilità di valutare un'eventuale rinuncia alla loro liquidazione ai sensi dell'art. 104-ter l.f.

Laddove invece si tratti di beni dal valore non irrisorio, tenuto conto delle scarse probabilità di vendita di tali beni, si invitano i curatori a valutare l'apertura di un giudizio divisorio in sede di cognizione ordinaria, ovvero, sempre che ne ricorrano i presupposti, ad alienare le quote apprese all'attivo attraverso la stipula di accordi transattivi con gli altri condividenti.

Del tutto marginale rimarrà, pertanto, l'eventualità di addivenire alla liquidazione delle quote mediante vendita delle stesse nelle forme di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 107 l.f..

Termini Imerese, 5 giugno 2018

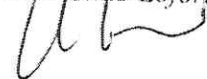
Il giudice delegato

Daniele Gallucci



Il Presidente

Raimondo Loforti



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it