



TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

SEZIONE PRIMA CIVILE – PROCEDURE CONSORSUALI

A TUTTI I CURATORI FALLIMENTARI

AL CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI LATINA

**AL CONSIGLIO DELL'ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI
CONTABILI DI LATINA**

OGGETTO: D.L. 83/2015, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015; ENTRATA IN VIGORE DELLE MODIFICHE RELATIVE ALLA FASE DELLA VENDITA NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI; RACCORDO CON LA DISCIPLINA FALLIMENTARE IN TEMA DI MODALITÀ DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI.

Gli interventi normativi citati in oggetto hanno apportato alcune rilevanti modifiche, oltre che direttamente alla legge fallimentare, alla disciplina dettata dal codice di procedura civile per la fase della vendita nelle esecuzioni immobiliari (disciplina richiamata da quella che, a sua volta, regola la vendita dei beni immobili in sede fallimentare).

Fra queste ultime novità, l'attribuzione di un ruolo sostanzialmente marginale alla vendita con incanto (v. art. 569, comma 3 c.p.c.), la possibilità per gli interessati all'aggiudicazione di offrire una somma pari a tre quarti del prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita (v. art. 571 c.p.c.) e di versare ratealmente il prezzo (ove precedentemente previsto nell'ordinanza di vendita ed entro il termine massimo di mesi dodici; v. ancora art. 569, comma 3 c.p.c., ora anche espressamente richiamato, con riguardo alle procedure competitive, dall'art. 107, comma 1 L.F.), la possibilità per i creditori di proporre l'istanza di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui essa è presentata (art. 589 c.p.c.), la nuova disciplina dell'ipotesi di offerta singola (art. 572 c.p.c.), nonché quella della gara fra più offerenti (art. 573 c.p.c.).

Con riguardo alla disciplina transitoria, va evidenziato che il legislatore, in sede di conversione ed a parziale modifica di quanto originariamente stabilito dal citato D.L. 83/2015 (v. art. 23, comma 9, così come ora modificato), ha previsto che le modifiche di cui sopra trovino applicazione in ogni caso quando il giudice o il professionista delegato – aggiunta quest'ultima introdotta con la legge di conversione – dispongano una nuova vendita.

Alla luce dell'introduzione del richiamo anche alla vendita “disposta dal professionista delegato” (richiamo che non può che intendersi come riferito all'attività di fissazione

dell'esperimento di vendita, posta in opera dal professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.), questo Ufficio ritiene che l'interpretazione corretta della predetta disciplina transitoria debba essere nel senso che tutti i nuovi esperimenti di vendita che il giudice o i professionisti delegati andranno a fissare – rilevando in particolare a tal fine il momento del compimento degli adempimenti richiamati dall'art. 591 bis, comma 3, n. 2) c.p.c. – debbano essere disciplinati dalle nuove disposizioni.

La disciplina codicistica di cui sopra deve peraltro essere raccordata con quella fallimentare (artt. 105 e ss. L.F.) che ad essa si richiama.

Quest'ultima, come è noto, nel tempo ha subito a sua volta significative modificazioni (prima con il D.Lgs. 9 gennaio 2006, n. 5; poi con il D.Lgs. 12 settembre 2007, n. 169; infine ancora con il D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 132).

Da un sistema che prevedeva che la vendita in sede fallimentare dovesse avvenire secondo le disposizioni del codice di procedura civile relative al processo di esecuzione (richiamate in quanto compatibili dall'art. 105 L.F., nel testo anteriore alle modifiche apportate dal D.Lgs. 9 gennaio 2006, n. 5), e di regola con il sistema dell'incanto (v. testo storico dell'art. 108, comma 1 L.F. secondo cui *“La vendita degli immobili deve farsi con incanto. Il giudice delegato tuttavia, su proposta del curatore, sentito il comitato dei creditori e con l'assenso dei creditori ammessi al passivo, aventi un diritto di prelazione sugli immobili, può ordinare la vendita senza incanto, ove la ritenga più vantaggiosa”*), si è passati ad uno – quello derivante dal doppio intervento apportato dal D.Lgs. 9 gennaio 2006, n. 5 e dal D.Lgs. 12 settembre 2007, n. 169, poi confermato sotto quest'aspetto anche dal legislatore del 2015 – in cui la vendita immobiliare secondo le regole del codice di procedura civile (nell'ambito del quale è nel frattempo divenuto prevalente il modello di vendita senza incanto) costituisce solo un'alternativa alla liquidazione dei beni effettuata dal curatore a mezzo di procedura competitiva (v. art. 107 L.F. nel testo attualmente in vigore).

Tenuto conto di quanto precede e della disciplina transitoria dettata dalle disposizioni succedutesi nel tempo, per le procedure fallimentari in corso possono quindi delinearsi le seguenti ipotesi.

1) Fallimenti dichiarati prima del 16.7.2006.

La disciplina applicabile continua ad essere quella in vigore prima delle modifiche apportate dal D.Lgs. 9 gennaio 2006, n. 5.

Ai sensi degli artt. 105 e 108 L.F., entrambi nel testo all'epoca vigente, la vendita deve essere quindi disposta dal giudice delegato a norma del codice di procedura civile e mediante il sistema con incanto (salvo che il giudice delegato, su proposta del curatore, sentito il comitato dei creditori e con l'assenso dei creditori ammessi al passivo, aventi un diritto di prelazione sugli immobili, non ordini la vendita senza incanto, ove la ritenga più vantaggiosa).

2) Fallimenti dichiarati dopo il 16.7.2006.

La disciplina applicabile è quella di cui all'attuale testo dell'art. 107 L.F.

Le vendite vengono effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile (in quanto compatibili) oppure dal curatore tramite procedure competitive, secondo quanto previsto nel programma di liquidazione di cui all'art. 104 *ter* L.F.

Pertanto, in caso di vendita prevista innanzi al giudice delegato (e non di vendita eseguita dal curatore con procedura competitiva), la stessa va disposta in conformità della nuova disciplina introdotta dal D.L. 83/2015, convertito con modificazioni L. 132/2015 (v. novità legislative sopra richiamate).

Ciò comporta, fra l'altro, che l'esperimento di vendita viene autorizzato dal G.D. con la sola modalità senza incanto a meno che non emergano elementi – di norma difficilmente riscontrabili e la cui presenza deve comunque essere segnalata al G.D. dal curatore – tali da far ritenere (cfr. art. 569, comma 3 c.p.c.) probabile che la vendita con la modalità con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, valore determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c.

Si evidenzia peraltro che, in caso di vendita eseguita dal Curatore con procedura competitiva e non innanzi al G.D. secondo le norme del codice di rito sopra richiamate, il passaggio di proprietà del bene non potrà avvenire a mezzo di decreto di trasferimento, provvedimento questo che può essere emesso solo all'esito della procedura di espropriazione prevista dal c.p.c.

Occorre infine sottolineare la necessità che le istanze di vendita (o comunque gli allegati contenenti la descrizione dei beni) vengano depositate in formato editabile, del tipo PDF/a, che consenta di estrapolare i dati identificativi dei beni stessi e di inserirli nell'ordinanza di vendita.

Si invitano pertanto tutti i curatori, nella presentazione al G.D. delle istanze di emissione delle ordinanze di autorizzazione alla vendita *ex art.* 569 c.p.c. (i cui modelli in uso sono reperibili presso la cancelleria fallimentare), ad attenersi alle indicazioni che precedono.

Si comunichi a cura della Cancelleria agli ordini professionali indicati in intestazione.

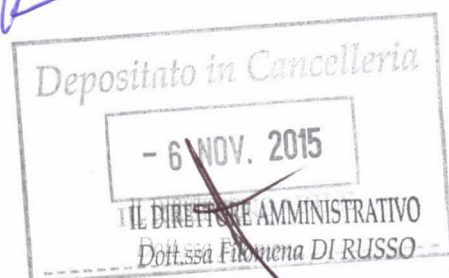
Latina, 26.10.2015

I magistrati addetti alle procedure concorsuali

dott.ssa Linda Vaccarella

dott. Francesco Cina

ust
IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE
Catello Pandolfi



TRIBUNALE DI LATINA

Prima Sezione Civile – Procedure concorsuali

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE N.

IL GIUDICE DELEGATO

esaminata l'istanza del Curatore;

visti gli articoli 569 e ss. c.p.c. e 107 del Regio Decreto 16 marzo 1942 n° 267;

ritenuto di disporre la vendita dei beni pignorati ex artt. 569 e 571 c.p.c., con esclusione della vendita con incanto ex art. 576 c.p.c., non essendovi elementi per ritenere probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

ORDINA

la vendita **SENZA INCANTO** e in lotti separati dei beni immobili siti in _____, di seguito meglio descritti e di proprietà di:

Fallimento _____

LOTTO 1:

piena proprietà porzione di fabbricato in _____, via _____ – contraddistinta al NCEU del Comune di _____ al foglio, part. sub.,
ad un prezzo base di euro _____, oltre imposte e gravami di legge, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
rilancio minimo euro

LOTTO 2:

piena proprietà porzione di fabbricato in _____, via _____ – contraddistinta al NCEU del Comune di _____ al foglio, part. sub.,
ad un prezzo base di euro _____, oltre imposte e gravami di legge, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
rilancio minimo euro

FISSA

udienza innanzi al Giudice Delegato, per la delibazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra più offerenti, per il giorno _____, alle ore 12.00;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le condizioni della vendita, da riportare nel relativo avviso di cui all'art. 570 c.p.c., saranno le seguenti:

- la vendita avverrà **con la sola modalità senza incanto** (artt. 570 e ss. c.p.c.);
- **le offerte di acquisto** dovranno essere presentate, **entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per la deliberazione sull'offerta**, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Latina, in carta da bollo da € 16,00 ed in busta chiusa (all'esterno della quale il cancelliere eseguirà le annotazioni di cui all'art. 571 c.p.c.); sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del giudice delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta;

- **l'offerta dovrà contenere:**

- 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- 4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- all'offerta dovranno essere allegati in busta chiusa una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché **un assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento con indicazione del numero della procedura fallimentare, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- l'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita (queste ultime fissate sin da ora nel 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo congruaglio, se necessario) a mezzo assegno circolare intestato al Professionista delegato seguito dal numero della procedura esecutiva nel termine perentorio indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, **entro 120 giorni dalla aggiudicazione**;

- le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 c.c., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo;

- in caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione;

- in caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572, comma 2 c.p.c., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione (nel testo attualmente in vigore ed applicabile ai sensi dell'art. 23 del D.L. 83/2015) al ricorrere delle condizioni ivi indicate (potrà quindi farsi comunque luogo alla vendita se il Giudice ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.);

- in caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. nel testo attualmente in vigore ed applicabile ai sensi dell'art. 23 del D.L. 83/2015 (la migliore offerta verrà quindi determinata tenuto conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa);

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (o altre trascrizioni ad esse equiparabili ai sensi dell'art. 586 c.p.c.). Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni delle tipologie indicate saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate;
- l'aggiudicatario verrà immesso nel possesso dell'immobile solo dopo il decreto di trasferimento salvo quanto previsto dall'art. 574 c.p.c (in caso di pagamento rateale in 12 mesi se stabilito come modalità di pagamento ex art. 576 c.p.c.);
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti (sempre omesso il nome del debitore):

1. affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
2. pubblicazione per estratto, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sul giornale _____;
3. pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione del C.T.U., comprese fotografie e planimetrie, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, sul sito www.astegiudiziarie.it. La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.latina.giustizia.it e sul sito web distrettuale www.giustizia.lazio.it.

L'avviso sarà altresì notificato, ad opera del curatore ed almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

Gli adempimenti descritti ai punti n. 2 e 3 che precedono dovranno essere richiesti da parte del curatore fallimentare, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 25 giorni prima della data in cui è prevista l'uscita del giornale o periodico sui cui deve essere effettuata la pubblicazione ai sensi del precedente punto 1, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che gestisce il sito web www.astegiudiziarie.it, individuata come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui giornali (è quindi onere del curatore, in caso di pubblicità disposta su periodico, verificare preventivamente la data di uscita del periodico stesso, in modo tale che siano rispettati sia il termine di 45 giorni previsto dal predetto punto 1, sia quello di 25 giorni ora indicato; per facilitare tale verifica, il calendario delle uscite dei periodici sarà peraltro pubblicato sul sito web del Tribunale a cura della stessa società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.).

Il testo dell'inserzione sul giornale sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., approvato dal curatore e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del giudice delegato; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); stato di occupazione (libero, occupato dal debitore, occupato da terzi); ammontare del prezzo base; offerte minime in aumento; data e ora della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; luogo della vendita; termine e luogo di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto; dove reperire maggiori informazioni (nome del curatore, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet). Saranno omessi in ogni caso i dati catastali, i confini del bene e il nome del debitore.

La richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato a cura del curatore, potrà essere effettuata tramite:

- posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it;
- fax al n° 0586 201431;
- posta o corriere Espresso da spedire a: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - Via delle Grazie, 5 - 57125 Livorno;
- consegna al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. in cancelleria fallimentare, nei giorni di martedì e giovedì, dalle ore 11:00 alle ore 13:00.

Il curatore avrà quindi la responsabilità di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet con le modalità indicate nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet e sul giornale, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure via fax al n° 0586 201431.

ULTERIORI ADEMPIMENTI PRODROMICI ALLA VENDITA

Il curatore, inoltre, avvalendosi eventualmente di un proprio collaboratore:

- 1) affiggerà un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile, inserirà alcuni volantini "vendesi" nelle cassette postali del fabbricato in cui si trova il bene e di quelli limitrofi, con la descrizione del bene, con l'indicazione che trattasi di vendita giudiziarie, con il nome e numero di telefono del curatore e con tutti gli altri dati normalmente inseriti nell'annuncio, omettendo il nome del debitore. Volantini sono anche lasciati presso esercizi o uffici pubblici della zona;
- 2) ricevuta la telefonata di persona interessata, fornirà tutte le informazioni necessarie, che avrà avuto cura di acquisire preventivamente, e chiarirà, se necessario, le peculiarità delle vendite giudiziarie e che il bene sarà venduto libero da oneri e – se non sussista titolo opponibile - vuoto da persone o cose;
- 3) organizzerà le visite all'immobile da parte degli interessati, adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro: pur se nello stesso giorno, le persone dovranno essere accompagnate a visitare l'immobile a orari differenziati, dal curatore o eventualmente da un suo ausiliario. Il rispetto di questa regola è essenziale per il corretto funzionamento delle vendite giudiziarie. Per la stessa ragione, il curatore non dovrà rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione, fornire i loro nomi;
- 4) in occasione delle visite, comunicherà che la perizia e l'ordinanza di vendita sono disponibili sul sito internet www.astegiudiziarie.it (o su altro sito Internet indicato nel presente provvedimento);
- 5) fornirà inoltre agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto illustrando le modalità per la presentazione;
- 6) illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali.

IL G.D.

dispone infine che il curatore, per gli adempimenti successivi alla vendita, si attenga alle seguenti istruzioni:

- provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;

- comunicherà quindi all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo e delle spese conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le relative modalità;
- nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- redigerà la bozza del decreto di trasferimento, anche per il tramite di tecnico nominato ex art. 32, 2° comma L.F., e la trasmetterà al giudice, con apposita relazione cui allegherà fra l'altro la documentazione attestante l'aggiudicazione e l'avvenuto pagamento;
- allegherà al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio, il curatore ne estrarrà copie autentiche per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari, registrazione, voltura catastale e cancellazione formalità.

Latina,

IL GIUDICE DELEGATO