



## TRIBUNALE DI ANCONA

### II Sezione Civile - Ufficio Fallimenti

# CIRCOLARE SULLE VENDITE IMMOBILIARI CONCURSUALI

Con la presente circolare l'ufficio fallimentare del Tribunale di Ancona, a fronte delle riforme che dal 2016 in avanti hanno interessato il settore delle vendite coattive e, in particolare, in considerazione dell'entrata in vigore delle disposizioni sulle vendite telematiche, vuole fornire un orientamento a cui i Professionisti sono invitati ad aderire nella gestione delle attività liquidatorie, specie afferenti beni immobili, svolte nell'ambito delle procedure concorsuali, per tali intendendosi sia i fallimenti, sia i concordati preventivi e fallimentari.

In proposito, va rammentato che le innovazioni apportate all'art. 107 l. fall. prima dal d. lgs. 12.09.2007, n. 169, poi dal d.l. 27.06.2015, n. 83, conv. in l. 06.08.2015, n. 32, si applicano, per espressa previsione, anche ai procedimenti già pendenti alla data di entrata in vigore della riforma e pertanto, si ritiene, anche ai fallimenti dichiarati prima del 16.07.2006 (cd. vecchio rito).

Ne consegue che, anche nell'ambito di tali procedure, in difetto di un programma di liquidazione ovvero a fronte di un programma di liquidazione che richiami l'art. 107, comma 2, l. fall., il rinvio mobile alle disposizioni del codice di procedura civile imporrà, oltre che la pubblicità sul PVP, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., l'applicazione della nuova disciplina della vendita telematica dettata negli artt. 569, comma 4, c.p.c. e 161ter disp. att. c.p.c., nonché nel d.m. 26.02.2015, n. 32. Si rinvia, sul punto, a quanto specificato infra e, comunque, alla circolare relativa alle esecuzioni immobiliari, pubblicata dall'Ufficio in data e all'allegata bozza di ordinanza di vendita.

Nel caso, invece, in cui si sia optato per l'applicazione dell'art. 107, comma 1, il Curatore dovrà provvedere, al pari che nei fallimenti nuovo rito, ad un'integrazione del programma, secondo le coordinate seguenti.

Con riferimento, invece, alle procedure concordatarie a contenuto liquidatorio già omologate, l'applicazione della nuova disciplina processual-civilistica sulla vendita telematica dipenderà da quanto specificato nel decreto di omologazione, in ossequio agli artt. 136, comma 1, e 182, comma 1, l. fall. Nondimeno, l'eventuale rinvio alle disposizioni del codice di procedura civile, ivi contenuto, dovrà intendersi come mobile, con conseguente applicazione della vendita telematica anche ai concordati in corso di esecuzione.

#### **Vendite ex art. 107, comma 1, l. fall.**

L'Ufficio intende riaffermare la prevalenza della vendita ex art. 107, comma 1, l. fall., rispetto a quella di cui al comma 2. All'uopo si precisa che, in forza di tale disposizione, la procedura competitiva deve essere gestita in proprio dal Curatore, seppure eventualmente avvalendosi dei soggetti specializzati di cui si tratterà nel prosieguo. In tal modo, oltre a garantire una disciplina della liquidazione capace di adeguarsi alle peculiarità della singola procedura, si intende perseguire l'obiettivo di celerità ed efficienza nell'espletamento delle gare e di contenimento dei costi, a fronte della difficoltà per i magistrati della sezione di occuparsene.

Resta ferma, ai sensi dell'art. 32, comma 1, l. fall., la possibilità per il Curatore di nominare un delegato per le operazioni di vendita. Tuttavia il Curatore dovrà aver previamente predisposto il disciplinare di gara, da intendersi quale parte integrante del programma di liquidazione e, pertanto, da sottoporre all'approvazione del Comitato dei Creditori. Resta fermo che, ai sensi dell'art. 32, comma 1, l. fall., anche la nomina del delegato (che nulla ha a che fare con il delegato del giudice ex art. 591bis c.p.c.) dovrà essere approvata dal Comitato dei Creditori e che il relativo compenso sarà detratto da quello del Curatore.

L'art. 107, comma 1, richiede che il Curatore integri la disciplina procedimentale della vendita, nel rispetto dei criteri di competitività, trasparenza, pubblicità, informazione e massima partecipazione possibile. Da quest'ultimo

principio, in particolare, il Collegio ritiene di dover ritrarre l'impossibilità per i Curatori di procedere a vendite con modalità non telematiche che, inevitabilmente, comprimerebbero le possibilità di partecipazione dei potenziali offerenti.

Ne consegue che, con riferimento ai programmi di liquidazione che rinviano all'art. 107, comma 1, autorizzati anteriormente alla data di pubblicazione della presente circolare, si rende necessario provvedere ad un'integrazione in relazione a:

- la pubblicità, a mezzo siti telematici o pubblicazioni cartacee (quotidiani, affissioni ...) ulteriore rispetto a quella sul PVP, di cui ci si intenda eventualmente avvalere. Nonostante l'omesso richiamo, nell'art. 107, comma 1, all'art. 490, comma 2, c.p.c., il ricorso ai siti internet diversi da quelli autorizzati a norma del d.m. 31.10.2006, dovrà essere congruamente motivato sotto il profilo delle garanzie offerte all'attuazione del principio della massima informazione e trasparenza possibile;

- la modalità di vendita telematica con cui si intende procedere. Al riguardo si rappresenta che il d.m. 26.02.2015, n. 32, ha previsto tre modalità alternative di vendita telematica: quella sincrona telematica, quella sincrona mista e quella asincrona telematica. Ribadendo quanto già esplicito nel caso delle esecuzioni immobiliari, l'opzione di questo ufficio è in favore della modalità di vendita asincrona, nella quale le offerte possono essere presentate esclusivamente con modalità telematica ed in caso di gara, i rilanci vengono effettuati, sempre in via telematica, ma concedendo un lasso temporale di almeno 6 giorni. In tal modo l'offerente ha la possibilità di valutare e di ponderare al meglio la propria partecipazione senza la frustrazione di dover addivenire ad una decisione nell'arco di qualche minuto. Il tempo a disposizione per l'eventuale rilancio, inoltre, è tale da consentire anche agli offerenti meno avvezzi all'uso delle risorse telematiche di organizzarsi per il conseguimento dell'assistenza necessaria. Muovendo da tali considerazioni, il Tribunale ha, pertanto, provveduto alla stipula di convenzioni finalizzate a contenere i costi delle procedure di vendita, al contempo predisponendo una sala d'aste telematica e punti di accesso telematici a disposizione dell'utenza presso il tribunale.

Nonostante tale preferenza, nell'ambito dell'art. 107, comma 1, l. fall. al Curatore è rimessa la scelta, da esplicitare nell'integrazione al programma di liquidazione, tra le varie modalità di vendita esperibili, nonché tra i gestori iscritti nell'elenco di cui all'art. 3 del d.m. 26.02.2015, n. 32, di cui avvalersi. A fronte delle convenzioni stipulate dal Tribunale e degli spazi e strumenti da quest'ultimo messi a disposizione dei professionisti, l'opzione per un gestore diverso da quelli convenzionati dovrà, però, essere congruamente motivata in punto di convenienza, a parità di efficienza, per la procedura. Sotto tale ultimo profilo, preme evidenziare che si terranno in considerazione anche i costi posti a carico dell'aggiudicatario, i quali, pur non gravando sulla procedura, incidono sul prezzo di vendita e, pertanto, sull'appetibilità del bene.

Ovviamente, resta salva la possibilità per il professionista nominato di procedere personalmente, per il tramite di piattaforme abilitate, alla gestione della vendita.

Egli può, inoltre, scegliere di derogare al modulo d'offerta ministeriale previsto dal Portale delle Vendite Pubbliche, con semplificazione della modalità di presentazione dell'offerta e di gara, purché resti garantita la possibilità di partecipazione telematica.

Nel programma di liquidazione, infine, il Curatore provvederà ad indicare anche il Notaio che incaricato della stipula dell'atto di trasferimento conseguente all'aggiudicazione.

I Curatori avranno cura di sottoporre al G.D. le integrazioni in oggetto, ai fini dell'autorizzazione e previa approvazione da parte del Comitato dei Creditori, nel termine di giorni 60 dalla pubblicazione della presente circolare. L'Ufficio avverte fin d'ora che non saranno consentite deroghe alle prescrizioni di cui sopra, né verranno concesse autorizzazioni a procedere nelle pregresse forme già pubblicizzate, ad eccezione che per il primo esperimento di vendita pubblicato anteriormente al 20.04.2018.3

#### **Vendite ex art. 107, comma 2, l. fall.**

Con riferimento ai programmi di liquidazione che verranno sottoposti all'approvazione del Comitato dei Creditori e all'autorizzazione del G.D. successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare, il richiamo dell'art. 107, comma 2, l. fall. dovrà ritenersi come residuale e la sua maggiore idoneità nel caso di specie dovrà essere specificamente motivata, sulla base di ragioni specifiche e gravi. Restano, fermi, invece, i programmi

di liquidazione a tale data già autorizzati. Rispetto ad essi, il Curatore provvederà ad indicare il gestore delle vendite in sede di richiesta di autorizzazione al G.D. della pubblicazione dell'avviso di vendita.

In entrambi i casi, infatti, la vendita verrà svolta secondo le modalità prescritte dal codice di procedura civile e, quindi, in conformità a quanto disposto dagli artt. 569 c.p.c. e 161-ter disp. att. c.p.c. Pertanto, devono intendersi richiamate la circolare del 10.04.2018 e la bozza di avviso di vendita già pubblicate per la sezione immobiliare sul sito internet del Tribunale di Ancona.

#### Disposizioni comuni

Analogamente a quanto disposto nell'ambito delle esecuzioni immobiliari, anche in sede concorsuale si ritiene necessario implementare la prassi dell'immediata liberazione dell'immobile, al fine di massimizzarne le possibilità di vendita. Per questo motivo, ovviamente in assenza di un titolo opponibile alla procedura, il Curatore provvederà a richiedere al G.D. l'emissione del decreto di liberazione dell'immobile, specificandone i dati descrittivi e catastali, contestualmente alla richiesta di autorizzazione all'esecuzione degli atti conformi al programma di liquidazione. L'attuazione dell'ordine di liberazione avverrà entro il termine massimo di giorni 60 dalla sua emissione.

Il Curatore avrà sempre cura di informare, nel termine di 30 giorni dall'autorizzazione all'esecuzione del programma di liquidazione, i comproprietari o condomini, eventualmente per il tramite dell'amministratore, e i proprietari confinanti, della vendita dell'immobile, al fine di assicurarsi la partecipazione dei potenziali interessati alla gara.

Inoltre, ai sensi dell'art. 107, comma 3, l. fall., si rammenta che egli è tenuto a notificare della vendita i creditori assistiti da cause di prelazione sui beni staggiti, contestualmente alla pubblicazione dell'avviso di vendita, mediante notifica di quest'ultimo.

Per il pagamento del PVP il Curatore richiederà preventivamente, in base ai lotti da pubblicare, l'autorizzazione al Giudice Delegato al prelievo della somma occorrente. Qualora la procedura non disponga di attivo il curatore potrà richiedere la prenotazione delle spese a carico dell'Erario previo provvedimento autorizzativo del magistrato, ai sensi dell'art. 146 d.p.r. 30.05.2002, n. 115.

Ancona, il 14.06.2018

Il Presidente del Tribunale  
fallimentare

Dott. Giovanni Spinosa

Il Giudici della Sezione

Dott.ssa Giuliana Filippello

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Dott.ssa Giovanna Bilò

Depositato in Cancelleria  
OGGI 14/6/18  
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
Dott. Mauro Paoletti