TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE II FALLIMENTARE

CIRCOLARE DI AGGIORNAMENTO SULLE VENDITE IMMOBILIARI (16.3.2016)

IL NUOVO INDIRIZZO DELLE VENDITE:

Nel corso del suo plenum sia in data 29.9.2015, che nei più recenti del dicembre 2015 e gennaio 2016 l'assemblea dei giudici della sezione ha riscontrato la necessità di aggiornare, riassumere e reimpostare il settore della liquidazione fallimentare che si occupa delle vendite immobiliari, già egregiamente definito nel 2009 con la circolare 17.02.2009 successivamente oggetto di modeste integrazioni, di cui si è riscontrata una applicazione non del tutto costante e completa delle regole nonché una sorta di diffusa e progressiva carenza nei professionisti di sensibilità su aspetti di grande rilievo come l'esigenza di controllare il contenuto delle perizie per individuare il regime del bene, di mantenere la riservatezza assoluta nella fase di raccolta delle offerte, di impedire il contatto degli interessati nella fase di visita agli immobili, di attivare tempestivamente sempre la procedura di rilascio coattivo degli immobili aggiudicati, occupati senza titolo, di sollecita cura e redazione del decreto di trasferimento, di sollecita trascrizione dello stesso ed attenta cancellazione tempestiva dei gravami ecc.

Il senso di preoccupazione ed insoddisfazione avvertito nei giudici impone una circolare di chiarimento e di aggiornamento che dovrà essere integralmente ed approfonditamente esaminata da ciascun curatore per svolgere in modo efficace il suo munus, soprattutto nell'ottica della legge 132 e della valutazione di professionalità connessa agli esiti delle procedure, di fatto introdotta.

La filosofia di fondo. Il perché della scelta .

Premesso che le vendite fallimentari, in quanto poste in una procedura esecutiva concorsuale e universale sono venite coattive, invito domino, nelle quali al termine il giudice sempre ordina la cancellazione dei gravami, si deve osservare che il legislatore ha concesso in questo ambito la massima informalità della vendita per consentire la maggiore soddisfazione per i creditori. Ciò implica che la vendita, purchè sia competitiva , spazia dalla vendita a trattativa privata in ambito fallimentare sino alla vendita del 567 e segg. c.p.c. esecutiva, individuale, giudiziale. Dovendo scegliere un modello processuale da adottare per la vendita competitiva immobiliare, l'assemblea dei giudici della sezione da tempo aveva indicato come modello ideale, perché fortemente trasparente e largamente competitivo quello del codice di procedura civile, adottando, dopo l'entrata in vigore del decreto correttivo n. 169 del 2007 l'opzione della celebrazione nelle forme dell'asta giudiziale di cui al 567 e segg. c.c. rigidamente tenuta dal giudice delegato. L'opzione in se' mantiene la sua validità di fondo, nel senso che il modello processuale, fatto di perizia, pubblicità,

fissazione della data di esame delle offerte e delle condizioni uniformi di vendita, raccolta delle offerte con modalità segrete ma successivamente trasparenti ed ostensibili, la disamina delle offerte, la celebrazione di una gara immediatamente se vi sono più offerte in competizione per individuare il miglior offerente cui aggiudicare, con possibilità di emissione tempestiva di ordine di liberazione e di decreto di trasferimento da parte del giudice, appare sempre in grado di soddisfare le esigenze fallimentari, perché modello garantista e trasparente, ma le ultime novità legislative relative all'art. 571 e 572 introdotte dalla legge 132/2015 hanno imprevedibilmente irrigidito il meccanismo di fissazione dei prezzi, consentendo persino in prima asta di procedere ad una offerta valida pur se al 25 % al di sotto del valore di perizia e del prezzo fissato dal giudice delegato.
Va considerato che il Tribunale, da tempo, riduce il prezzo di perizia iniziale del 15 % quale invito d'asta, per compensare e rendere più appetibile la vendita giudiziale coattiva rispetto a quella ordinaria. Inoltre se in ambito di esecuzioni immobiliari individuali tale soluzione può anche trovare apprezzamento, se non altro per giungere velocemente alla chiusura della procedura, in quello fallimentare è astrattamente rischiosa e inutilmente inibente il raggiungimento di un prezzo congruo, proprio perché il mercato, di regola, già percepisce le vendite fallimentari come vendite quasi a prezzo vile e una facoltà del tipo indicato finirebbe per instaurare una spirale speculativa al ribasso disutile.
Altra ragione che, a parità di importanza, finisce per rendere quasi obbligata la scelta è la carenza di personale per la celebrazione delle aste e poi per il controllo della redazione e della bozza dei decreti di trasferimento approntati dal curatore. La carenza del personale di cancelleria (allo stato vi è una sola unità lavorativa che oltre a tale compito ne deve svolgere molteplici altri) incide necessariamente in modo negativo sui tempi di evasione degli incombenti di cui sopra e l'utilizzo sottrae energie lavorative al settore fallimentare che è in grandissima sofferenza.
Conseguentemente, quando non è imposta dalla legge la vendita di cui agli artt. 567 e segg. c.p.c. , come nell'ipotesi dei fallimenti vecchio rito, la sezione reputa di dover valorizzare e promuovere la vendita competitiva ex art. 107 l.f., ispirata al procedimento giudiziale solo come paradigma di competitività e trasparenza, svolta dal curatore nella generalità delle ipotesi di vendite valore modesto o medio per lotto, disponendo che lo stesso provveda presso il proprio studio, a celebrare la gara, le cui regole generali uniformi per ragioni di omogeneità e per ridurre potenziali controversie , sono dettate dalla sezione che le deposita sul sito internet del Tribunale, aggiornandole periodicamente cosicchè ogni curatore quando chiede l'autorizzazione alla vendita possa e debba scaricarle . Il giudice, quando autorizzerà la vendita potrà ugualmente emettere ordine di liberazione poiché, come si è già detto, si opera nell'ambito delle vendite coattive, così come provvederà alla firma del decreto di trasferimento approntato dal curatore . Questi, se non esperto perché ad esempio non svolge anche le attività di delegato alle vendite presso la terza sezione, potrà farsi coadiuvare da società specializzata nelle attività di controllo e poi di trascrizione e cancellazione dei gravami. In proposito si richiede agli Ordini Professionali ed alle commissioni procedure concorsuali eventualmente esistenti, di attivarsi per reperire sul mercato società idonee, serie, referenziate presso altri Tribunali, con adeguata assicurazione professionale,

che possano a prezzo concorrenziale fornire il servizio indicato, ciò in quanto la sezione che può coadiuvare nella valutazione di idoneità, non può procedere alla ricerca sul mercato (che pure ne offre numerose). L'attività di controllo e trascrizione potrà essere svolta anche da Notaio , purche i prezzi siano competitivi con quelli di altre operatori economici del settore per la stessa prestazione.

ISTRUZIONI PER I CURATORI.

Per facilitare la consultazione e la immediata comprensione va fatta la divisione dei fallimenti in due categorie, ante 16.7.2006 e post:

1.) Le vendite immobiliari relative a fallimenti anteriori al 16/7/2006.

Premesso che, pur a seguito delle modifiche introdotte dal decreto correttivo numero 169 del 2007, le uniche modalità di vendita adottabili per gli immobili appartenenti a fallimenti dichiarati prima dell'entrata in vigore della legge di riforma n. 5 /2006, in data 16 luglio 2006, sono quelle giudiziarie, per cui per queste continua a valere **l'obbligo di vendita secondo le regole dettate dal codice di procedura civile e tramite l'opera del giudice delegato** , quando non si decida di delegare ad altro giudice la vendita da effettuarsi in altro distretto, **si comunica che**, per migliorare l'efficienza dell'attività di liquidazione, assicurando l'attuazione della disciplina dell'attuale processo esecutivo immobiliare in quanto compatibile , i giudici della sezione hanno modificato le modalità uniformi di svolgimento delle operazioni di vendita, per adeguarle alla entrata in vigore della legge 132 del 2015.

La nuova ordinanza di vendita .

Viene quindi fornita in allegato alla presente circolare ed attraverso la pubblicazione sul sito del tribunale la nuova versione dell'ordinanza di vendita giudiziaria, caratterizzata come in precedenza dalla suddivisione in due parti, la prima relativa alle cosiddette condizioni particolari variabili di ogni vendita, la seconda contenente le modalità uniformi di svolgimento [1], aggiornate al marzo 2016, che contengono variazioni sia con riferimento alle modalità di restituzione della cauzione, alle modalità di pubblicità che tendono ad essere più contenute e diversificate di volta in volta a seconda delle esigenze dell'immobile su indicazione del curatore e decisione del giudice delegato, relativamente alle modalità per godere delle facilitazioni fiscali, agli obblighi di richiedere tempestivamente la trascrizione. .

In allegato alla presente circolare sono poste le due parti dell'ordinanza che il giudice emetterà. ALL. 1 e 2 .

NB. Si rammenta ai curatori ed attraverso essi ai periti di cui gli stessi si avvalgono , che le vendite giudiziali necessitano sempre del **giuramento del perito stimatore** dinanzi al giudice. Si rammenta inoltre che la perizia deve essere redatta secondo le indicazioni già espresse dalla sezione

[1] le condizioni della vendita, le modalità di presentazione delle offerte e di versamento delle cauzioni nella vendita senza incanto, le modalità di esame delle offerte e di svolgimento della gara tra gli offerenti nella vendita senza incanto, le modalità di pagamento del prezzo e degli oneri fiscali nella vendita senza incanto, gli adempimenti pubblicitari che devono essere assicurati dal curatore.

fallimentare nella citata circolare 7.10.2008 aggiornata al 17.02.2009 e nella successiva circolare del Presidente Lamanna del giugno 2013 nella parte denominata :

MODALITA DI REDAZIONE E TRASMISSIONE DELLE RELAZIONI DI STIMA IMMOBILIARE E MOBILIARE

Al fine di assicurare uniformità d'impostazione e completezza delle relazioni di stima immobiliare e mobiliare e per una loro più agevole consultazione in area web, nonchè per consentire l'archiviazione dei dati più significativi in apposito *data-base*, la Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano ha adottato i modelli di relazione che sono stati elaborati nel corso de gli anni 2012 e 2013 anche con la collaborazione dei Magistrati delle sezioni civili 2ª e 3ª e che sono stati recepiti in un programma informatico di redazione e trasmissione telematica già sperimentato ed attualmente utilizzabile mediante accesso dall'area procedure concorsuali del sito del Tribunale di Milano.

Il modello informatico di perizia immobiliare è stato realizzato sulla base dello schema XSD stabilito dal Ministero della Giustizia.

Si richiede pertanto ai curatori fallimentari di avvisare gli esperti nominati che **tutte le relazioni di stima immobiliare e di stima mobiliare relative a fallimenti del Tribunale di Milano, che verranno depositate dovranno risultare redatte con il programma informatico sopra indicato,** tenuto conto che in ogni caso le informazioni e le valutazioni che l'esperto deve fornire sono sempre quelle proprie di una corretta relazione di stima sulla base di quanto stabilito dall'art.173-*bis* disp.att. c.p.c. e che il profilo di novità attiene quindi essenzialmente alla sola forma.

È sufficiente che i periti accedano al programma mediante l'indirizzo http:// fallimenti.tribunale.milano.it provvedendo a registrarsi.

La redazione può avvenire anche in più sedute, provvedendo il programma al salvataggio della parte realizzata e risultando in ogni momento possibile modificare i testi.

A partire dal 30/6/2013 il deposito della relazione di stima (sia immobiliare che mobiliare), con i relativi allegati, avviene unicamente secondo le regole del P.C.T.

In particolare, le relazioni di stima immobiliare dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML che in formato PDF. La relazione di stima mobiliare dovrà invece essere trasmessa in formato PDF.

A tal fine il perito potrà utilizzare il redattore incorporato nel programma informatico e attivabile quindi direttamente dall'area procedure concorsuali del sito internet così come pure eventuale altro redattore di cui sia dotato.

La Cancelleria non accetta il deposito di relazioni stima in formato cartaceo o che comunque, anche se trasmesse con modalità telematica, non risultino conformi ai modelli adottati.

Questa collaborazione è importante per assicurare l'obbiettivo dell'uniformità con riferimento al maggior numero possibile d'immobili in vendita e per alimentare subito in modo significativo il *date base.*

Il curatore **deve trasmettere copia del verbale di giuramento predisposto dalla sezione all'esperto al momento della nomina, avvisandolo che dovrà comparire davanti al giudice delegato con il verbale precompilato.**
Per facilitare i curatori ed i periti si provvede a riallegare il fac simile del verbale di giuramento predisposto aggiornato (ALL: 2 bis)

2.) Le vendite relative a fallimenti dichiarati dal 16.07.2006 in avanti.

Per questi fallimenti, che sono di gran lunga la maggioranza di quelli pendenti dinanzi alla sezione, i giudici, in esito alla entrata in vigore della legge 132 del 2015 , alla sopravvenuta maggiore rigidità nel meccanismo dei ribassi ed alla possibilità di acquisire l'immobile effettuando offerta al ribasso anche al primo esperimento, hanno deliberato di valorizzare la possibilità, ritenuta dalla riforma del 2006 auspicabilmente nel futuro prevalente, di **effettuare vendite competitive ai sensi dell'articolo 107 della legge fallimentare tramite il curatore nella generalità delle ipotesi**, riservando la **vendita giudiziaria**, caratterizzata dalla necessità di coinvolgere il personale di cancelleria, allo stato così carente rispetto alla pianta organica ed oberato di molte altre attività da non potere garantire la propria presenza ed attenzione nei termini resi necessari da una ripresa delle vendite efficace, **alle sole ipotesi di immobili di valore particolarmente consistente o dotati di una storia pregressa o attuale difficile e litigiosa,** sia in diritto che in ordine alla individuazione del bene, tale da consigliare che la celebrazione dell'asta sia eseguita dall'autorità giudiziaria, al fine di prevenire controversie o di risolverle e per assicurare, in via preventiva ai terzi, una situazione soprattutto formale di maggiore garanzia.
Conseguentemente, **tutte le singole vendite di valore inferiore a € 300.000** [2], dovranno essere svolte dal curatore, presso il proprio studio, ([3]). La vendita dovrà essere preventivamente :

2.A) AUTORIZZATA DAL G.D.

(in applicazione dell'art. 104 ter u. co. , dopo averne stabilito la conformità al programma di liquidazione depositato) .

Se ne deve ricavare la necessità di **controllare da parte di tutti i curatori dei fallimenti dichiarati dopo l'entrata in vigore della riforma del 2006 che il medesimo programma approvato preveda la realizzazione delle vendite immobiliari attraverso procedure**

---

[2] Quindi anche se vi sono più lotti che ,complessivamente, determinano un valore superiore a 300.000 euro la vendita resta di competenza del curatore (si pensi a 20 box del valore di 20.000 euro l'uno o due appartamenti di valore uno di 200.000 ed uno di 150.000 euro).

[3] Si osserva che è ancora bene da definire la questione delle possibilità di affido su richiesta del curatore ad un operatore specializzato che consenta la realizzazione di un'asta telematica, [operatore che fornisca le necessarie garanzie di efficienza, riservatezza, serietà, riscontrabili dall'analisi dei risultati ottenuti sino ad ora presso questo od altri fori]. Infatti principalmente va valutato l'impatto della commissione di remunerazione dell'attività di questi , che pesando sull'acquirente, solo apparentemente ha un effetto neutro sul realizzo del fallimento. In ogni caso , poiché la telematizzazione, secondo quanto il legislatore ha in animo di stabilire, almeno in sede di disegno di riforma delle esecuzioni individuali dovrebbe divenire l'unica modalità di vendita degli immobili, sarebbe auspicabile che i curatori tramite gli ordini attivassero una propria organizzazione e ponessero allo studio la creazione di un proprio strumento di gestione delle aste telematiche che consentirebbe migliore controllo , data la delicatezza del settore, e minori costi. .

competitive di cui all'articolo 107 della legge fallimentare e seguenti, accanto alla modalità di esecuzione delle stesse secondo le regole della procedura esecutiva coattiva dettate dal codice di procedura civile, che, come s'è chiarito più sopra, restano operative per immobili aventi particolari caratteristiche o necessità. Nell'ipotesi in cui, come di regola era, fosse prevista come modalità di vendita esclusivamente la vendita giudiziale con l'applicazione delle norme del codice di procedura civile, allora necessita una **integrazione del programma di liquidazione**, attività che può essere facilmente eseguita depositando un supplemento al programma di liquidazione come previsto al comma cinque dell'articolo 104 ter "per sopravvenute esigenze".

Il giudice nella autorizzazione, fissa il prezzo base ed il primo ribasso nella misura massima del 25%, misura che il curatore è autorizzato a derogare, comunicandolo al g.d., ove le condizioni del caso lo convincano che sicuramente vi saranno offerenti per un prezzo superiore.

Fissa inoltre il periodo di tempo nel quale il curatore dovrà eseguire almeno due esperimenti di vendita, di regola di otto mesi, al termine dei quali il curatore, nell'ipotesi che le vendite siano andate entrambe deserte, dovrà riferire al giudice delegato ipotizzando le ragioni che hanno determinato la carenza di offerte e suggerendo le eventuali modalità che a suo parere potrebbero consentire di superare tale situazione.

Il periodo di otto mesi è stato fissato al fine di consentire tra le due vendite il decorso di alcuni mesi ed il cambio della stagione climatica, tenendo conto della ciclicità nell'anno delle vendite e dei periodi nei quali le stesse sono maggiormente appetibili sul mercato. Si è valutato anche di portare gli esperimenti da tentare a tre, prima di riferire al giudice delegato, ma in ossequio a quella che sembra la volontà del legislatore recentemente esplicitatasi nei nuovi principi di legge delega per la riforma del procedimento di vendita esecutiva immobiliare di cui al codice di procedura civile, recentemente approvati dal consiglio dei ministri, si reputa che sia opportuno limitare gli esperimenti a due e poi procedere alla disamina della situazione (tenendo anche conto di una certa ripresa del mercato).

In allegato è fornito il fac simile della autorizzazione alla vendita da predisporre, all. 3 e l'insieme delle condizioni uniformi delle vendite competitive aggiornato al 7.3.2016, all. 4.

2.B) FISSATA COME DATA E LUOGO DALL'AVVISO DI VENDITA, ALL. n. 5

Poiché la data della vendita non sarà più fissata dal giudice delegato, che nella sua autorizzazione si limiterà, come si è visto a fissare il prezzo base, il primo ribasso, il periodo temporale entro il quale devono essere svolti i primi due esperimenti di vendita, ed ad allegare separatamente le condizioni uniformi che tutte le vendite competitive dovranno avere, il curatore dovrà **emettere un avviso di vendita, All. 5** alla presente circolare, il quale conterrà la indicazione del bene che viene messo in vendita con una descrizione particolareggiata, anche catastale del bene, la data della vendita e l'ora, il luogo, il prezzo base e i rilanci minimi con un esplicito richiamo alla necessità di consultare la perizia via Internet sul sito del Tribunale di Milano.

Si richiama sul punto la necessità assoluta che tutte le perizie siano redatte secondo le indicazioni contenute nelle circolari già in precedenza emesse dalla sezione rispondente alla previsioni dell'art.

173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c. ed alle indicazioni della circolare del giugno 2013 Lamanna al punto : - le nuove modalità di redazione e trasmissione delle relazioni di stima immobiliare e mobiliare (cfr. precedente punto 1);

.

2.C) NOTIFICATA AI SENSI DELL'ART. 104 CO. 3 L.F.

La notifica andrà eseguita a cura del curatore ai creditori iscritti sui beni immobili del fallimento o sui beni mobili registrati, tramite notifica a mezzo PEC , almeno 20 giorni prima della data fissata per la vendita . Insieme all'avviso di vendita andranno notificate via Pec l'autorizzazione del giudice delegato e le condizioni uniformi .

LE ALTRE VENDITE PECULIARI DEI FALLIMENTI POST 16.07.2006

Le vendite di immobili di valore particolarmente consistente o dotati di una storia pregressa o attuale difficile e litigiosa, sia in diritto che in ordine alla individuazione del bene, tale da consigliare che la celebrazione dell'asta sia eseguita dall'autorità giudiziaria, verranno eseguite per quanto riguarda la individuazione del miglior contraente dal giudice. Il curatore nel richiedere la fissazione dell'asta indicherà specificamente le ragioni che a suo avviso consiglierebbero l'adozione di questo schema alternativo al precedente che si reputa quello ordinario, e se condiviso dal giudice questi provvederà ad autorizzare la vendita ed a fissare la data della udienza nella quale saranno esaminate le offerte presentate al fine di individuare il miglior contraente aggiudicatario.
Questa vendita perciò necessita di :

2.D) **AUTORIZZAZIONE DAL GIUDICE DELEGATO CHE CONTEMPORANEAMENTE LA FISSA DINANZI A Sé**

(in applicazione dell'art. 104 ter u. co. , dopo averne stabilito la conformità al programma di liquidazione depositato) SI richiama in proposito quanto già chiarito per le vendite tenute dal curatore SUB 2.A) .
Il giudice con proprio provvedimento autorizza la vendita, fissa il prezzo, i rilanci minimi, fissa dinanzi a sé la data di svolgimento dell'esame delle offerte e della eventuale gara in caso di più offerenti. Vedi ALL. 6, Autor e fissaz vendita . e ALL. 7 Condizioni uniformi
Le fasi 2.A e 2.B si unificano quindi.

Resta inalterata la necessità di :

2.E) **NOTIFICA AI SENSI DELL'ART. 104 CO. 3 L.F.**

La notifica andrà eseguita a cura del curatore ai creditori iscritti sui beni immobili del fallimento o sui beni mobili registrati, tramite notifica a mezzo PEC , almeno 20 giorni prima della data fissata

per la vendita dal giudice dinanzi a sè . Insieme alla fissazione della vendita che è un atto unico con la autorizzazione alla stessa, andranno notificate via Pec le condizioni uniformi di vendita .

Per migliore comprensione sono state riportate di seguito le
ISTRUZIONI PER LA CONDOTTA GENERALIZZATA DEI CURATORI IN CASO DI VENDITA ed in allegato A è posto l'insieme di orientamenti giuridici e possibili questioni che possono sorgere in relazione alle condotte suggerite, con un richiamo esplicito.

Per tutte le ipotesi di nuove vendite si richiama qui la necessità o meglio l'obbligo di

1) VERIFICA DEL CONTENUTO DELLA PERIZIA E SUA INTEGRAZIONE: il curatore verifica preliminarmente che il **contenuto della perizia** sia rispondente alla **previsione dell'art.173 bis disp.att. c.p.c.** e che pertanto in essa, oltre alla descrizione del bene ed alla stima, siano approfonditi i seguenti profili:

a) lo **stato di possesso del bene** con individuazione, nel caso di occupazione da parte di terzi, dell'eventuale titolo (contratto di locazione; provvedimento di assegnazione della casa al coniuge ecc.) opponibile alla procedura (in quanto anteriore al fallimento o al pignoramento in caso di procedura esecutiva pendente alla data del fallimento) e della data di cessazione dei relativi effetti;

b) la **regolarità edilizia e urbanistica** (e quindi non solo l'esistenza del provvedimento amministrativo ma anche la piena attuale corrispondenza del bene al progetto) con indicazione della sanabilità degli eventuali abusi e dei costi necessari;

c) **l'esistenza della dichiarazione di agibilità** o, in assenza, dei requisiti per ottenerla;

d) la descrizione di formalità, vincoli ed oneri destinati a rimanere a carico dell'acquirente (ad es. servitù, limitazioni di godimento derivanti da regolamenti condominali di natura contrattuale, vincoli connessi al carattere storico-artistico del bene ecc.).

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati

Se la perizia non è completa di tutti questi elementi si conferisce **incarico al perito per la sua integrazione, salvo che per le informazioni che il curatore è in grado di fornire direttamente** (ad es. in ordine allo stato di possesso dell'immobile ed in particolare in ordine, nel caso d'immobile occupato da terzi, alla data di cessazione degli effetti del titolo opponibile) **con dichiarazione di attestazione da allegare alla perizia e da pubblicare, unitamente a questa, sul sito internet** .

Si rammenta che carenze informative riguardo ai punti indicati, alla luce dell'evoluzione delle giurisprudenza in materia, possono pregiudicare la stabilità della vendita, oltre ad ostacolare la collocazione del bene sul mercato. Sul punto si rimanda alla lettura delle considerazioni giuridiche che già la sezione aveva largamente fornito ai curatori (Problematiche giuridiche estratte dalla circolare 17.02.2009 ed allegate ex novo per consentire la consultazione unitaria di tutto il materiale. ALL. A questioni giuridiche del paragrafo 1 ATTINENTI LE CONSEGUENZE DELLE ASIMMETRIE INFORMATIVE IN CASO DI VENDITA.

2) PREDISPOSIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE:

il curatore verifica altresì che il perito abbia predisposto idonea **documentazione fotografica** dell'unita immobiliare (sia per l'esterno sia per gli interni) **esclusivamente in formato digitale, per la sua pubblicazione su internet** unitamente alla scheda catastale del bene. Stante il potenziamento prospettico della pubblicità digitale che aspira ad essere l'unica , tale attività efficace e soddisfacente è fondamentale, vanno fotografati, il quartiere, i servizi dell'immobile, le finiture, la composizione, cercando, come sempre succede in campo commerciale di fornire le migliori inquadrature e quelle più significative.

In assenza il curatore provvede ad acquisirle.

Va segnalata anche la possibilità di far predisporre, sempre ai fini della pubblicazione su internet, un **video filmato** con sonoro per la presentazione dell'immobile **esclusivamente abitativo** di valore superiore a 200.000 euro (il servizio è assicurato ad esempio, ad un prezzo forfetario di 185 euro più iva (prima pubblicazione e le successive 85 euro l'una), dallo stesso operatore che offre il servizio di posteltarget); Benchè vi sia la tendenza a ridurre le spese di pubblicità ed a ridurre in prospettiva i casi in cui il video tour può essere utilizzato, si rammenta che per beni peculiari resta un ottimo veicolo pubblicitario, la maggiore modularità della pubblicità fa sì che debba essere decisa dal curatore e dal giudice delegato di volta in volta l'esatta calibratura della pubblicità.

3) ADEMPIMENTI IN CASO DI QUOTA INDIVISA D'IMMOBILE:

se il bene da liquidare è rappresentato da una **quota indivisa d'immobile** il curatore, mediante raccomandata, concede un **termine ai comproprietari o ad eventuali terzi interessati per depositare una offerta di acquisto cauzionata per un importo non inferiore al valore di stima**, avvisandoli che, in assenza di un'offerta, si procederà con giudizio di divisione. Nell'ipotesi che il valore di stima non sia raggiunto dalla offerta, ma essa sia pari o oltre il 75 % del medesimo il curatore deve riferire, al comitato dei creditori ed al giudice, evidenziando se l'immobile nella sua totalità è particolarmente appetibile o meno sul mercato ai fii della valutazione.

Se nel termine stabilito, che non deve superare i tre mesi dall'invio della comunicazione, non perviene alcuna offerta di acquisto il curatore richiede al giudice delegato l'autorizzazione a promuovere il **giudizio di divisione, indicando il legale**.

4) DEPOSITO DELLA BOZZA DELL'ORDINANZA DI VENDITA:

Il curatore deposita in cancelleria, unitamente alla richiesta di pronuncia dell'ordinanza di vendita, o dell'autorizzazione alla vendita in proprio o a mezzo del giudice **copia completa della perizia**, con le sue eventuali integrazioni, e , a seconda dell'ipotesi in cui

si versa, **bozza dell'ordinanza di vendita, dell'autorizzazione nella ipotesi ordinaria, con affido al curatore o in quella peculiare di affido al giudice (vedi i fac simili All 3 e 6) . Deve depositare anche le condizioni uniformi All. 4 e 7, affinchè il giudice accerti che si tratta della versione aggiornata e possa siglare le relative pagine.**

Nell'ordinanza di vendita ante 2006 (All. 1) è previsto, alla luce della nuova disciplina del processo esecutivo art. 591 c.p.c., un esperimento di **vendita senza incanto**, e, in caso negativo, la fissazione di altro esperimento sempre senza incanto a prezzo ribassato o l'amministrazione giudiziaria, ovvero l'attesa per valorizzare il bene e intercettare meglio il mercato.

In caso di esito negativo la successiva ordinanza di vendita prevederà una nuova vendita senza incanto con **prezzo ribassato sino al 25%.**

Nell'autorizzazione della vendita per i fallimenti post luglio 2006 è prevista la scissione tra il caso ordinario in cui vende il curatore , da quella in cui la delibazione delle offerte la compie il giudice, dinanzi al quale si svolge la gara. Nel primo caso sono autorizzati due esperimenti di vendita nel lasso massimo di 8 mesi.

4.1 struttura dell'ordinanza

L'ordinanza è divisa in due parti sulla base della distinzione tra elementi variabili, ossia attinenti alla specifica vendita, ed elementi fissi in quanto riguardanti la disciplina comune alla generalità delle vendite.

La **prima parte**, che viene **predisposta dal curatore fallimentare** utilizzando **gli** appositi modelli in formato word sempre disponibili sul sito nella versione più aggiornata , individuabile dall'annotazione nella epigrafe di ciascun foglio , contiene essenzialmente la descrizione dei lotti posti in vendita, il prezzo minimo di vendita, la data dell'udienza per l'esame delle offerte (in quella che fissa il giudice dinanzi a sé per il vecchio rito e nell'altra in cui individua per conto della procedura il miglior offerente nel nuovo rito) altrimenti la data emergerà dal successivo avviso di vendita che il curatore deve predisporre secondo l'allegato 5 della circolare, l'indicazione se il bene sarà consegnato dal curatore all'acquirente libero da persone o cose in quanto già libero o in quanto occupato dal fallito o da terzo senza titolo opponibile o se invece verrà trasferito come bene occupato sulla base di titolo opponibile (con individuazione in tal caso della data di scadenza del titolo).

Della prima parte sono previste, a seconda che il fallimento sia stato dichiarato prima o dopo il 15/7/2006, **tre diverse versioni** (contrassegnate rispettivamente dalla denominazione vecchio rito per le vecchie e nuovo rito giudice o curatore per il nuovo rito) si rammenta che la vendita giudiziale è limitata al solo primo caso ante riforma.

Nella **seconda parte**, che sarà **oggetto di eventuali future modifiche solo a seguito di deliberazione del plenum dei giudici della sezione** (e che per questa ragione, al fine di evitare l'utilizzo nel tempo di modelli superati, è sempre contrassegnata in calce dalla data di tale deliberazione), sono illustrate le condizioni della vendita, le modalità di presentazione delle offerte e di versamento delle cauzioni nella vendita senza incanto, le modalità di esame delle offerte e di svolgimento della gara tra gli offerenti nella vendita senza incanto, le modalità di pagamento del prezzo e degli oneri fiscali nella vendita senza incanto, gli adempimenti pubblicitari che devono essere assicurati dal curatore.Questa parte dell'ordinanza **il curatore**, al fine di evitare il rischio di utilizzare una versione superaata, **la deve scaricare dal sito il giorno stesso o il giorno precedente la presentazione dell'istanza di vendita** e la allega alla prima parte formando un unico documento **da sottoporre, unitamente a copia della perizia (e dell'ordine di liberazione), alla firma del giudice**.

L'ordinanza di vendita è accompagnata, in tutti i casi in cui l'immobile non risulti occupato da un terzo in forza di titolo opponibile, dall'**ordine di liberazione ex art.560 c.3 c.p.c.**

4.2 individuazione delle date della vendita senza incanto per i fallimenti ante luglio 2006 e di fissazione della disamina delle offerte da parte del curatore e del giudice per le ipotesi dei fallimenti post luglio 2006.

Al fine di consentire l'agevole effettuazione di tutti gli adempimenti pubblicitari previsti, tra cui la pubblicazione dell'avviso di vendita sui quotidiani almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, **la data dell'udienza per l'esame delle offerte** (che cade ex lege il giorno successivo la scadenza del termine) deve essere fissata di norma (tenuto conto che le pagine periodiche dedicate alle vendite immobiliari sui quotidiani La Repubblica e Il Corriere della Sera hanno cadenza quindicinale e tenuto altresì conto dei tempi occorrenti per dare esecuzione all'ordine di liberazione ex art.560 c.3 c.p.c.) **a 120 giorni rispetto alla data di pronuncia dell'ordinanza o della emissione dell'avviso di vendita** (e comunque, stante la previsione dell'art.569 c.p.c., ad almeno 90 giorni).

4.3. prezzo minimo della vendita.

Il prezzo minimo per la vendita senza incanto è normalmente individuato sulla base della stima peritale. **In caso di esito negativo di entrambi i tentativi di vendita** è richiesta e viene emessa una **nuova ordinanza di vendita** (sempre senza incanto) **con ulteriore riduzione del prezzo minimo nella misura di un quarto**, salvo che non appaia opportuno stabilire un nuovo incanto allo stesso prezzo o a prezzo meno ribassato. Nello stesso modo si procede con le eventuali successive ordinanze di vendita. Per le ipotesi in **cui non vi è ordinanza, nel nuovo rito**, si procede ad ottenere l'autorizzazione, e dopo due aste deserte si rinnova la richiesta di **autorizzazione** al giudice per effettuare altri tentativi dinanzi al curatore oppure **si chiede al giudice di fissare la individuazione** dell'acquirente dinanzi a se a prezzo ribassato sempre di un quarto.

4.4. informazioni sulle modalità di liberazione del bene

Nella prima parte dell'ordinanza di vendita si deve indicare, trattandosi di un elemento di decisiva importanza per gli interessati all'acquisto, **se l'immobile posto in vendita verrà liberato a cura del curatore** e quindi da questo consegnato all'acquirente libero da persone e cose **o se invece, risultando l'immobile occupato da un terzo in forza di un contratto od altro titolo opponibile, la liberazione potrà essere conseguita dall'acquirente solo alla scadenza del titolo.**

Va al riguardo tenuto presente che il titolo opponibile normalmente è un contratto di locazione e che frequente è però anche il provvedimento di assegnazione della casa al coniuge.

Per l'opponibilità di questi titoli alla curatela fallimentare occorre ovviamente che siano antecedenti alla dichiarazione di fallimento **e, quando l'immobile risulta al momento del fallimento già oggetto di una procedura espropriativa, antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento.**

PER le molteplici questioni giuridiche attinenti la liberazione dell'immobile la sua possibile locazione antecedente al fallimento , la opponibilità di titoli alla massa o meno si esaminino le istruzioni ALL: A , questioni giuridiche attinenti il par 4.4..

5) DEPOSITO DELLA BOZZA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE CONTESTUALMENTE AL DEPOSITO DELL'ORDINANZA DI VENDITA o ALLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA:

se l'immobile è occupato dal fallito o da terzo che non abbia dimostrato di disporre di un titolo opponibile alla procedura il curatore, contestualmente alla bozza dell'ordinanza di vendita, della richiesta di autorizzazione o di individuazione del miglior offerente da parte del giudice ,deposita anche la bozza dell'**ordine di liberazione del bene ex art.560 comma 3 c.p.c.** predisposta utilizzando l'apposito modulo ed inserendo i dati identificativi dell'immobile e del soggetto che occupa l'immobile.

Se il soggetto che occupa l'immobile non risulta facilmente identificabile il titolo è emesso nei confronti del fallito con l'aggiunta che esso ha efficacia nei confronti di chiunque altro si trovi nell'immobile .

N.B. Se la vendita è autorizzata in capo al curatore egli ugualmente chiederà la emissione dell'ordine di liberazione da parte del giudice che lo sottoscriverà unitamente alla autorizzazione al curatore o alla fissazione della data di delibazione sulle offerte, qualora le stesse vengano esaminate dal giudice.

Quando invece l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione opponibile e non scaduto, salvo ovviamente il caso in cui sussistano i presupposti dell'azione revocatoria fallimentare o ordinaria o dello sfratto per morosità, è in linea generale estremamente utile, ai fini della realizzazione del migliore

prezzo di vendita, che il curatore si munisca del titolo esecutivo prima della pronuncia dell'ordinanza di vendita.

Lo strumento è quello dell'**intimazione della licenza di finita locazione con il relativo procedimento di convalida di cui all'art.657 c.p.c.**

E 'evidente infatti che ai fini della collocazione del bene sul mercato le indicazioni del perito o del curatore sulla scadenza del rapporto in corso o comunque le valutazioni che l'interessato all'acquisto può compiere sulla base dell'esame dei documenti contrattuali non offrono il grado di certezza dato dalla presenza di un titolo esecutivo, tenuto conto soprattutto della problematicità dell'interferenza tra disciplina del fallimento e del processo esecutivo e le diverse discipline legislative in materia di durata dei contratti di locazione ed in particolare delle previsioni di rinnovo degli stessi alla prima scadenza.

L'alea comunque connessa alle incertezze giurisprudenziali in materia, in assenza di un titolo esecutivo, non può che incidere negativamente sui valori di realizzo del bene.

E' pertanto opportuno che i curatori di norma ricorrano, sussistendone i presupposti, al procedimento di convalida per finita locazione in modo da poter inserire l'informazione dell'esistenza del titolo esecutivo nell'ordinanza di vendita.

PER UNA DISAMINA DELLE QUESTIONI IN TEMA DI LIBERAZIONE SI VEDA L'ALL: A, punto 5)

6) ESECUZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE

Il curatore, entro ca. dieci giorni dall'emissione dell'ordine di liberazione e **previa apposizione da parte del Cancelliere della formula esecutiva**, provvede alla notifica del titolo ed alla contestuale **notifica dell'atto di precetto** a mezzo dell'ufficiale giudiziario e, successivamente, deposita presso l'U.NE.P. la bozza dell'avviso di cui all'art.608, comma 1 , c.p.c. (c.d. avviso di sloggio) .

Queste attività possono essere compiute direttamente dal curatore fallimentare (non essendo necessaria l'assistenza tecnica). Per il caso in cui il curatore preferisse avvalersi dell'**assistenza dell'avvocato,** si ricorda che vari legali che collaborano con al sezione hanno comunicato la disponibilità a svolgere l'attività per un compenso complessivo, per l'intero procedimento fino alla liberazione dell'immobile, molto contenuto, (comprendente anche la richiesta della formula esecutiva e gli accessi all'immobile unitamente all'ufficiale giudiziario) . In ogni caso il compenso che deve essere espressamente pattuito all'atto del conferimento dell'incarico e va trattato comparando le tariffe applicate dai vari legali, senza lasciare al caso la determinazione del compenso.

L'attività di esecuzione prosegue fino all'effettiva liberazione del bene anche nel caso in cui nelle more dovesse intervenire il pagamento del prezzo e l'emissione del decreto di trasferimento a favore dell'aggiudicatario, essendo espressamente prevista la persistenza della relativa legittimazione (art.560, comma 4, c.p.c.) quantomeno per i fallimenti ante luglio 2006. Per le altre ipotesi, si può concordare con l'aggiudicatario –proprietario la prosecuzione da parte di questi ed il suo subentro.

L'attività di esecuzione prosegue anche nel caso di esito negativo dell'esperimento di vendita non incidendo la circostanza sull'efficacia del titolo e deponendo invece la stessa per l'opportunità dell'effettiva liberazione dell'immobile prima del successivo esperimento.

All'atto dell'esecuzione dell'ordine di liberazione l'immobile, anche se è stato già emesso il decreto di trasferimento, è sempre consegnato al curatore fallimentare.

Nel caso in cui nell'immobile siano stati lasciati beni mobili la procedura si fa carico del relativo sgombero con le modalità indicate in separata circolare (tramite SIVAG).

Si rammenta che non è di ostacolo all'esecuzione dell'ordine di liberazione la circostanza che l'immobile risulti occupato da un terzo diverso da quello originariamente identificato, dovendosi al riguardo richiamare la giurisprudenza sull'efficacia dell'ingiunzione di liberazione del bene contenuta nel decreto di trasferimento nei confronti del terzo che occupa l'immobile senza titolo opponibile (cfr.Cass.1/12/1998 n.12174, *Il Fall.*, 1999, 1004) e la giurisprudenza che, nel caso di esecuzione di ordine di rilascio nei confronti del conduttore, esclude la necessità della notifica del titolo esecutivo e del precetto al terzo immesso dal conduttore nella materiale disponibilità del bene (cfr.Cass.15083/2000, Cass.9024/2005).

7) ADEMPIMENTI PUBBLICITARI: Tutti gli **adempimenti pubblicitari** previsti nell'ordinanza sono curati tramite il provider che gestisce la pubblicità su internet al fine di assicurare il coordinamento tra le varie forme di pubblicità e l'inserimento degli avvisi nelle pagine dei quotidiani dedicate.

Anche l'attivazione del servizio POSTEL TARGET ove il giudice lo disponesse (che si concretizza nell'invio a mezzo posta di sintesi della perizia e dell'ordinanza di vendita a mille soggetti residenti nella zona ove è ubicato l'immobile oltre, per determinate tipologie d'immobili, a categorie di operatori) avviene attraverso EDISERVICE s.r.l.. IL Plenum della sezione ne ha deciso in prospettiva una sua progressiva riduzione poiché non ne ha riscontrato l'incidenza effettiva nei risultati delle vendite eseguite.

Per gli immobili posti in altre province del distretto della Corte d'Appello di Milano è prevista, sempre mediante lo stesso canale, la pubblicazione dell'avviso anche sul quotidiano locale di riferimento (già inserito nel sistema coordinato delle pubblicità promosso dalla Presidenza della Corte d'Appello).

Per gli immobili posti in province al di fuori del distretto della Corte d'Appello di Milano l'ordinanza prevede la possibilità della pubblicazione sul quotidiano locale, demandandone l'eventuale successiva individuazione al curatore fallimentare con l'ausilio del *provider* per la contrattazione delle migliori condizioni economiche e delle modalità d'impaginazione dell'avviso.

I testi delle inserzioni sui quotidiani devono essere redatte seguendo lo schema tipo. Nell'inserzione va inserita la data delle vendita senza incanto o della vendita fissata dal curatore o dal giudice delegato.

Dal momento che il costo di ciascuna inserzione varia in base al numero di caratteri utilizzato il *provider* provvederà a comunicare preventivamente ai curatori tre esempi tipo (differenziati per lunghezza) indicando i rispettivi costi di pubblicazione su ognuno dei quotidiani previsti in ordinanza. Si richiama la volontà della sezione, in ciò compulsata dalla Presidenza del Tribunale e dalla volontà del legislatore che tende a sostituire massicciamente la pubblicità cartacea con quella telematica, di ridurre i costi di pubblicità, quindi occorre espungere dal testo da pubblicare tutte le notizie non fondamentali e curare l'evidenza di quelle realmente utili, in attesa della riconfigurazione

della pubblicità standard per ciascuna vendita, da effettuare in esito anche al contenzioso che contrappone la Camera di Commercio ad altri operatori del settore delle vendite immobiliari.

Per l'utilizzo dello strumento del video tour si è già detto che l'uso è limitato agli immobili abitativi e di valore superiore a 200.000 euro ed in proposito si richiama quanto osservato al punto 2 di queste istruzioni. La volontà di sopprimere tale strumento, per esigenze di risparmio cozza con la esigenza di implementare il potenziale della pubblicità telematica, come pubblicità che dovrà sostituire in prospettiva integralmente quella cartacea. In ogni caso va deciso volta per volta tra curatore e giudice esaminando le caratteristiche della fattispecie concreta. Allo stato il mezzo consente la realizzazione di un video per ciascun immobile e la sua pubblicazione nella sezione *ANNUNCI – Case e Immobiliare* del sito www.repubblica.it con possibilità di visione direttamente da *smartphone* o *tablet*, tramite il QR CODE pubblicato sul quotidiano ***la Repubblica*** in corrispondenza dell'annuncio, nonché da *entry point* sul sito www.repubblica.milano.it.

Per aprire il mercato dei distressed assets poi a livello internazionale ,soprattutto con riferimento ad immobili commerciali e industriali e ad abitazioni di maggior pregio, favorendo in prospettiva il sistema delle gare *online* anche per gli immobili che il legislatore vorrebbe far assurgere a unica modalità di partecipazione alle vendite immobiliari esecutive (secondo i principi di ulteriore riforma approvati dal Consiglio dei Ministri) è previsto che tutti gli avvisi, con copia delle perizie e delle ordinanze di vendita, siano pubblicati, oltre che sul sito del Tribunale di Milano www.tribunale.milano.it, anche sui portali nazionali collegati www.asteannunci.it, ww.asteavvisi.it e ww.canaleaste.it (gestiti da EDICOM FINANCE S.r.l. e iscritti nell'elenco ministeriale ai sensi del D.M. 31/10/2006).

È stabilita inoltre, stante l' attuale offerta di EDISERVICE che non prevede alcun onere aggiuntivo, la pubblicazione degli stessi sui portali multilingue www.auctionsitaly.com e www.auctionsitaly.it che consentirà agli utenti stranieri, accedendo attraverso tutti i motori di ricerca, la consultazione degli avvisi in otto lingue (inglese, francese, tedesco, spagnolo, cinese, russo, portoghese e giapponese) e di ottenere entro il termine di 48 ore il testo delle perizie e delle ordinanze di vendita tradotto nella lingua richiesta.

8) ORGANIZZAZIONE DELLE VISITE ALL'IMMOBILE DA PARTE DEGLI INTERESSATI ALL'ACQUISTO.

L'assicurazione agli interessati all'acquisto della possibilità di visitare l'immobile posto in vendita ha assunto, a seguito della riforma del processo esecutivo, espressa rilevanza normativa, essendo previsto all'art.560 c.p.c. che il giudice, con l'ordinanza di vendita, "stabilisce le modalità con cui il custode deve adoperarsi affinchè gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita" e, all'art.570 c..c., che nella pubblicità, allo scopo, deve essere inserito il nome e il recapito telefonico del custode.

Ai fini della piena attuazione della previsione normativa (applicabile ovviamente anche al curatore fallimentare nel caso di vendita in sede fallimentare che adotti direttamente o come modello la vendita esecutiva individuale come vendita competitiva) il curatore direttamente, o con l'ausilio di propri collaboratori, deve accompagnare gli interessati a visitare l'immobile. Le richieste di visita devono essere assolte con tempestività (di norma entro cinque giorni dalla richiesta) per consentire all'interessato di compiere in tempo utile tutte le verifiche ritenute opportune e per l'eventuale deliberazione da parte d'istituto di credito, prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte, d'impegno ad erogazione di finanziamento in caso di aggiudicazione.

E' ESIZIALE CHE Le visite siano programmate in modo da evitare qualsiasi contatto tra gli interessati per evitare ogni possibilità di accordi tra gli stessi o comunque un effetto di disincentivazione alla presentazione di offerte.

9) INFORMAZIONI SULLE MODALITA' DI DEPOSITO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO E DELLE RELATIVE CAUZIONI

Il curatore segnala a tutti gli interessati, che richiedano al riguardo chiarimenti, che per la **VENDITA SENZA INCANTO** (prevista nella stessa ordinanza per fallimenti ante luglio 2006) è prevista una unica modalità di presentazione dell'offerta e di deposito della cauzione telematico:

a) deposito dell'offerta **telematica** entro le ore 12,30 del giorno, non festivo, precedente la data dell'udienza fissata per il loro esame e per la gara tra gli offerenti (indicata nella prima pagina dell'ordinanza), contenente, oltre all'offerta, la prova del versamento della cauzione d'importo pari ad 1/10 del prezzo offerto (essendo abolito il versamento anticipato per spese di procedura) tutto **secondo le regole di cui al punto b)** che segue, oltre ad una scannerizzazione del documento d'identità dell'offerente (con l'avvertenza che se si tratta di società occorre anche il camerale della stessa da cui emergano i poteri dell'offerente ed in caso di assenza si deve depositare la scannerizzazione della procura speciale);

b) accredito mediante bonifico sul conto bancario intestato a **TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE FALLIMENTARE** presso BNL –Palazzo di Giustizia di Milano **(IBAN: IT77 F 01005 01773 00000 00000 19)** di somma pari ad 1/10 del prezzo offerto con indicazione nella causale del nome del fallimento e della data fissata per l'esame delle offerte e la gara; conseguente trasmissione della dichiarazione di offerta, oltre a copia della contabile o comunque comunicazione della banca relativa al bonifico effettuato riportante il **numero di CRO**, **a mezzo mail ALL'INDIRIZZO MAIL offerteastetribunale@mi.camcom.it**.

Questa modalità è stata prevista, ai sensi dell'art.176 quinquies disp.att. c.p.c., per consentire agli offerenti di potere ridurre gli accessi al Tribunale al solo accesso nel giorno fissato per l'esame delle offerte e nell'ambito della previsione di telematizzazione completa delle vendite previste dal legislatore come tendenza . Con l'utilizzo dello strumento del tele – banking l'interessato può così formulare l'offerta direttamente dalla propria abitazione in qualunque ora del giorno e della notte. Il curatore deve avvisare gli interessati che all'offerente non aggiudicatario la

cauzione è restituita tramite bonifico il cui costo di euro 1,50 se sulla stessa banca ed euro 2,00 se su altre banche è detratto dalla somma restituita, come da richiesta che va inserita con l'indicazione delle coordinate bancarie relative all'atto del deposito della offerta di acquisto. Il bonifico sarà autorizzato dal giudice delegato, ove possibile telematicamente, lo stesso giorno della gara o immediatamente dopo.

Quanto alla regolamentazione del contenuto dell'offerta va segnalato che:

nella vendita senza incanto per i fallimenti ante luglio 2006 l'interessato deve formulare una vera e propria offerta con indicazione del prezzo offerto che deve di regola essere pari o superiore al prezzo minimo stabilito nell'ordinanza, se non vi sono altre offerte il giudice può considerare anche offerte inferiori al prezzo base sino al 25 %, ove ritenga ai sensi dell'art. 572 c.p.c. che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore;

nella vendita senza incanto la legge consente all'offerente di indicare anche i tempi per il pagamento: per i normali beni immobili è prassi tuttavia di tutti i tribunali di stabilire nell'ordinanza un termine massimo per il pagamento di sessanta o di novanta giorni dall'aggiudicazione e questo perché: a) per la generalità dei beni la previsione di tempi più lunghi non è funzionale alla realizzazione di valori maggiori; b) la fissazione di un termine breve assicura offerte sostanzialmente omogenee sotto il profilo dei termini di pagamento facilitandosi così lo svolgimento della gara in caso di più offerte; c) si evita il rischio di un'offerta con termini abnormemente lunghi e del conseguente contenzioso nel caso di rifiuto dell'aggiudicazione;

La riforma del 2015 però ha stabilito che il giudice dell'esecuzione individuale può decidere di consentire la rateizzazione sino a 12 mesi del versamento del prezzo con le particolari caratteristiche conseguenze e sanzioni dell'art. 574 e 587 comma 1 secondo periodo c.p.c..

Tale facoltà che il giudice dell'esecuzione ha, non pare debba essere allargata al giudice fallimentare,poiché così come è concepita non è incentivante in concreto, salvo ipotesi che andranno esaminate di volta in volta. Così di regola non verrà predisposta nessuna ordinanza, richiesta di autorizzazione o di individuazione del miglior offerente da parte del giudice con previsione della rateizzazione.

Solo in casi particolari, soprattutto in presenza di immobili di rilevante valore ed eventuali manifestazione d'interesse già avvenute prima della pronuncia dell'ordinanza-autorizzazione-o individuazione dell'offerente da parte del giudice si può valorizzare la flessibilità della vendita senza incanto prevedendo termini decisamente più lunghi rispetto agli usuali sessanta o novanta giorni (ad es. sei mesi o anche un anno) al fine di agevolare operazioni di acquisto senza il ricorso ai normali finanziamenti bancari. **Nell'ordinanza tipo predisposta il termine normale è indicato in giorni novanta perché questo è il termine più adeguato rispetto ai tempi dell'erogazione dei finanziamenti bancari, che vanno agevolati al fine di ampliare la platea dei potenziali acquirenti, e perché questo è il termine stabilito dall'art.176 quinquies disp.att. c.p.c per l'ipotesi in cui si prevede la possibilità di versamento della cauzione a mezzo bonifico**;

nel caso in cui siano posti in vendita con la stessa ordinanza più lotti relativi a beni simili (ad esempio: più box) si prevede, al fine di favorire la massima partecipazione di tutti gli interessati all'acquisto di un lotto con riferimento a tutti i beni posti in vendita (senza far correre loro il rischio di diventare aggiudicatari di più lotti), la possibilità che l'interessato presenti un'unica offerta valida per più lotti con dichiarazione in calce di volerne acquistare uno solo . In tal caso l'offerente versa una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo, e l'aggiudicazione in suo favore di uno dei lotti indicati farà cessare automaticamente l'efficacia dell'offerta per gli altri lotti.

10) PREDISPOSIZIONE DEL VERBALE DELL'UDIENZA DI VENDITA

Il curatore, sia per l'udienza di vendita senza incanto giudiziale, che terrà il giudice con l'assistenza del cancelliere, sia per l'udienza di vendita ove il giudice individua il miglior offerente ed infine in quella in cui è il curatore che tiene la disamina per le offerte presentate, predispone la prima parte del relativo verbale utilizzando l'apposito modello sempre disponibile sul sito.

In questa parte il curatore indica tutti gli adempimenti pubblicitari compiuti e fornisce le informazioni aggiornate in ordine allo stato di occupazione dell'immobile posto in vendita.

Queste informazioni fornite mediante dichiarazione verbalizzata sono di decisiva importanza, soprattutto nel caso di perizia carente, per evitare successivi contenziosi alla luce del nuovo orientamento della Corte di Cassazione che riconosce all'acquirente in sede di vendita giudiziaria la tutela di cui all'art.1489 c.c. (prevedente la risoluzione della vendita o la riduzione del prezzo, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno, quando il bene risulta gravato da oneri o diritti reali o personali non apparenti, non dichiarati dal venditore e non conosciuti dall'acquirente) anche riferimento all'ipotesi in cui nella perizia non siano fornite informazioni corrette riguardo all'esistenza di un contratto di locazione (cfr.Cass.4/11/2005 n.21384; Cass. 13/5/2003 n.7294).

Riguardo alle modalità di esame delle offerte nella vendita senza incanto ante luglio 2006 ed ai successivi adempimenti va considerato che:

le offerete telematiche depositate dagli offerenti sono esaminate , come previsto dall'art.571 c.p.c., avanti al giudice che procede alle operazioni di vendita alla presenza degli offerenti. Nel caso in cui, come di norma dovrebbe accadere al fine di preservare la segretezza con maggiore efficacia, avanti allo stesso giudice si svolgano operazioni di vendita relative a beni diversi sono gli stessi offerenti, quando all'orario stabilito viene annunciato che si procede all'esame delle offerte relative allo specifico bene di loro interesse, a individuare le rispettive offerte mediante l'indicazione al cancelliere dei nomi di coloro che hanno materialmente depositato le offerte, .

Le offerte sono portate all'esame del giudice ai sensi dall'art.176 quinquies disp.att. c.p.c. con facoltà di controllo presso l'Agenzia della Banca Nazionale del Lavoro del Palazzo di Giustizia dell'avvenuta effettuazione dei relativi bonifici.

Se risulta pervenuta una sola offerta, efficace in quanto non inferiore al prezzo minimo indicato nell'ordinanza e regolarmente cauzionata, il giudice dispone la vendita a favore dell'unico offerente, anche se eventualmente non presente.

Se risultano depositate più offerte il giudice procede alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta pervenuta. Posto che la legge non impone le modalità della gara, si è scelto che la gara si svolga mediante successivi rilanci nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'ultimo rilancio effettuato e che ciascun rilancio non possa essere inferiore al 2% del prezzo minimo indicato nell'ordinanza di vendita.

Se nessuno degli offerenti aderisce alla gara, ossia non effettua alcun rilancio, si dispone la vendita a favore di chi risulta avere effettuato l'offerta maggiore. Per il caso in cui (ipotesi non espressamente prevista dalla legge) tutte le offerte risultino di eguale importo e nessuno degli offerenti effettui il rilancio si è stabilito, secondo l'orientamento più seguito nella prassi giudiziaria, che la vendita sia disposta a favore di chi ha depositato per primo l'offerta.

L'aggiudicazione del bene ha carattere definitivo in ogni forma di vendita adottata, cioè giudiziale o competitiva, non essendo prevista nella vendita senza incanto la possibilità di successive offerte in aumento ai fini della riapertura della gara, fatta salva ovviamente la possibilità di sospensione prevista dall'art.108 L.F. ed avendo la sezione al fine di scoraggiare azioni di disturbo deciso di mantenere tale condotta anche nelle vendite competitive, del 107 l.f.,

facendo sempre salva la facoltà riconosciuta dall'art. 108 l.f. in presenza di elementi che depongano per una aggiudicazione a prezzo non corretto.

Per le cauzioni che risultano versate mediante bonifico bancario il giudice dispone la loro celere restituzione a mezzo bonifico bancario secondo le modalità specificate da ogni offerente compilando il relativo modulo.

Analogamente avviene, mutatis mutandis , ad opera del curatore o del giudice per lo svolgimento della gara dinanzi a loro per il c.d. nuovo rito, ovvero :

Viene **redatto verbale delle operazioni di disamina delle domande**, viene redatto **verbale anche della gara** che viene svolta (se vi è) e si procede alla **aggiudicazione** secondo gli stessi criteri più sopra enunciati sotto la voce aggiudicazione.

11) COMUNICAZIONE ALL'AGGIUDICATARIO DELLE MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO E DELL'IMPORTO ESATTO DEGLI ONERI FISCALI

A seguito dell'aggiudicazione la cauzione dell'aggiudicatario è direttamente trasferita sul conto bancario aperto a nome della procedura.

Il curatore provvede quindi tempestivamente, tenuto conto della disciplina fiscale dell'operazione e delle eventuali agevolazioni di cui l'acquirente intende avvalersi, a calcolare l'importo esatto che lo stesso deve versare per il pagamento delle imposte dovute.

Quindi il curatore verifica se l'operazione è soggetta ad IVA o a imposta di registro, precisa, sussistendone i presupposti, se intende avvalersi del *reverse charge* e chiede sempre all'aggiudicatario, al termine della gara, se intende avvalersi del beneficio per la prima casa o altro beneficio fiscale, consegnandogli il relativo modulo condiviso con l'Agenzia delle Entrate.

Quando il curatore lo ritiene opportuno può sempre attivare il procedimento di **c.d. preliquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate** (che in questo modo risulta solo **eventuale)**

In tal caso il curatore, entro sette giorni dall'aggiudicazione predispone (ai soli fini della preliquidazione) una bozza del decreto di trasferimento, con allegata nota informativa relativa agli elementi rilevanti per l'individuazione del regime applicabile e per eventuali agevolazioni, **e lo deposita presso** l'Agenzia delle Entrate.

Il prima possibile e comunque con adeguato anticipo rispetto alla scadenza del termine previsto per il versamento del saldo prezzo e delle imposte (che per la vendita senza incanto è di regola fissato in novanta giorni) il curatore comunica all'aggiudicatario **a mezzo raccomandata le coordinate del conto bancario intestato al fallimento e l'importo della somma da versare.**

12) ADEMPIMENTI DEL CURATORE IN CASO DI PREZZO VERSATO A MEZZO DI FINANZIAMENTO BANCARIO

Al fine di ampliare la platea dei potenziali acquirenti è opportuno che il curatore fallimentare faccia presente a tutti gli interessati che l'immobile può essere acquistato con finanziamento bancario garantito da ipoteca sullo stesso senza la necessità di ricorrere al c.d. prefinanziamento.

Va rammentato, sulla base del protocollo concordato tra la Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano e l'ABI il 9/7/2003 e successivi aggiornamenti, che quando l'aggiudicatario opta in tal senso:

il finanziamento è erogato, in forza del contratto contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 c.c.- e la delega - *ex* art. 1269 cod. civ.- del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE FALLIMENTARE – FALLIMENTO (seguito dal nome del fallimento);

il curatore deve sottoporre la bozza del decreto di trasferimento alla firma del Giudice Delegato, entro cinque giorni dalla sottoscrizione del mutuo;

nel decreto di trasferimento deve risultare inserita la seguente frase: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 cod. proc. civ. , è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrive il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

13) EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO E CONSEGUENTI ADEMPIMENTI

Fra le caratteristiche normative riguardo al decreto di trasferimento, oltre a quella di cui all'art.585 c.c., già sopra richiamata, per il caso di pagamento del prezzo mediante finanziamento bancario, va rilevato che la **cancellazione** deve avere per **oggetto** anche le **trascrizioni di pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie** successive alla trascrizione del pignoramento ed ovviamente la **sentenza di fallimento**. Il problema si pone concretamente nell'ipotesi di procedura esecutiva pendente alla data del fallimento. Ovviamente la stessa regola trova applicazione nell'ipotesi, alquanto improbabile, di trascrizioni o iscrizioni successive al fallimento.

Va rammentato che, alla luce della risoluzione 370/E del 3/10/2008 dell'Agenzia delle Entrate, nel decreto di trasferimento va inserita la dichiarazione dell'aggiudicatario di volersi avvalere del beneficio fiscale della "agevolazione prima casa" o di altro beneficio.

Nell'ordinanza di vendita si è stabilito, al fine di agevolare la collocazione del bene sul mercato, che **tutte le cancellazioni di formalità previste nel decreto di trasferimento sono effettuate a cura e a spese delle procedura**.

Il curatore, perciò, dopo l'emissione del decreto di trasferimento deve curare la **registrazione dello stesso nel termine di 60 gg**. Con il relativo pagamento dell'F23,poi , entro **120 giorni dalla pubblicazione del provvedimento deve curare la trascrizione** , portando in cancelleria, ai fini dell'immediato inserimento nel fascicolo fallimentare, copia del modulo F 23 e prova del deposito della richiesta all'Agenzia del territorio della trascrizione del decreto di trasferimento e delle cancellazioni necessarie per la sentenza dichiarativa di fallimento e per i gravami iscritti e trascritti.

14) VENDITE D'IMMOBILI IN ALTRI CIRCONDARI

Per il caso in cui l'immobile da vendere sia ubicato in altro circondario di tribunale occorre di volta in volta valutare se sia più conveniente ai fini del miglior esito della vendita, tenendo conto anche della tipologia del bene e della distanza da Milano,

effettuare l'esperimento di vendita direttamente presso il Tribunale di Milano o delegare il tribunale o un professionista del luogo in cui il bene si trova.

Per questa evenienza deve essere predisposta una specifica ordinanza tipo il cui contenuto è in fase di aggiornamento.

ALLEGATI N. 7.

Milano 16.3.2016

Il Presidente
Alida Paluchowski,

I GIUDICI: Simonetta Bruno, Caterina Macchi, Francesca Mammone

Amina Simonetti, Irene Lupo, Filippo D'Aquino,

Guido Macripò Federico Rolfi.

****