



TRIBUNALE DI COSENZA

- sezione prima -

Ufficio fallimenti

Il Giudice delegato dott.ssa Francesca Goggiamani,
letti gli artt. 104 *ter* e 105 ss. l.f.,
considerate le esigenze di legalità, efficienza ed efficacia delle attività liquidatorie,

INDICA

Ai Sig.ri Curatori delle procedure fallimentari a lei assegnate le tipologie di vendite inseribili nel programma di liquidazione a seconda della tipologia del bene

BENI IMMOBILI (artt. 104 *ter* e 107 l.f.)

A scelta del curatore:

**1) PROCEDURA DI VENDITA SENZA INCANTO DAVANTI AL GIUDICE
DELEGATO**

Ragioni e peculiarità.

La previsione della facoltà di liquidazione a dall'art. 107 l.f. con vendita da parte del G.D. secondo le norme del c.p.c. "*in quanto compatibili*" consente, in ragione dell'efficienza della procedura, di ritenere esperibile la vendita non con la doppia fase della vendita senza incanto e con incanto prevista (artt. 569 ss. c.p.c.), ma con una sola delle due fasi.

La procedura senza incanto è preferita dal sottoscritto G.D. per due ragioni: 1) le offerte nella vendita senza incanto sono irrevocabili e vengono accolte anche in caso di assenza dell'offerente all'udienza, sicchè è garantita la serietà dell'offerta e non vi possono essere interferenze induttive da terzi a ritirare l'offerta; 2) la mancata previsione dell'offerta di aumento del sesto invoglia i privati alla partecipazione, essendo l'aggiudicazione ottenuta all'udienza definitiva e non esposta al rischio di rilancio di terzi.

Procedura.


Il curatore a seguito dell'approvazione del programma di liquidazione presenterà istanza di fissazione di vendita al G.D. allegando la bozza dell'ordinanza di fissazione (v. modelli pubblicato sul sito per procedure vecchio rito e nuovo rito) avendo cura di compilare con esattezza il prezzo base, il valore delle offerte in aumento, gli estremi degli immobili e della procedura (campi compilati in giallo). Il Giudice delegato fisserà di seguito l'udienza depositando l'ordinanza.

Il curatore curerà le pubblicità secondo quanto previsto nell'ordinanza del GD.

È in facoltà del curatore, per implementare la diffusione dell'avviso di vendita, inserire l'annuncio su siti gratuiti di internet dedicati (anche o solo) alle vendite immobiliari.

2) PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA DA PARTE DEL CURATORE

Caratteristiche e procedura.

La liquidazione dell'attivo tramite vendita competitiva da parte del curatore è procedura caratterizzata dall'emissione di avviso di vendita da parte del curatore, dall'esperimento della gara dinanzi a lui e culmina con il trasferimento non già con decreto di trasferimento da parte del G.D., ma ^{con} ~~da~~ atto notarile  cui parteciperanno l'aggiudicatario ed il curatore.

L'avviso per finalità di trasparenza ed efficienza prevederà un procedimento modellato (per presentazione delle offerte e celebrazione della gara) su quella della vendita senza incanto (v. modello pubblicato sul sito) con le stesse forme di pubblicità previste per le vendite celebrate dal G.D. (sito internet/ quotidiano/affissione nell'Albo del Tribunale di Cosenza e nell'albo del Municipio del luogo dove sono situati gli immobili/postaltarget). È in facoltà del curatore, per implementare la diffusione dell'avviso di vendita, inserire l'annuncio su siti gratuiti di internet dedicati (anche o solo) alle vendite immobiliari).

Il curatore all'esito dell'aggiudicazione depositerà nota informativa al GD con allegati i verbali delle gare esperite e la prova delle pubblicità effettuate.

Il Giudice delegato all'esito dell'atto notarile su istanza del curatore provvederà all'emissione del decreto di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (art. 108 l.f.).

QUOTE SU BENI IMMOBILI

In caso di acquisizione di quote di diritti reali su beni immobili del fallito la vendita risulta, e per l'esperienza concreta e per previsione del legislatore (v. art. 600 c.p.c.), la modalità di liquidazione meno

2 P

efficace, salvo per quote (non irrilevanti) di beni immobili di rilievo (v. immobili di pregio e terreni edificabili).

Per le ipotesi in cui la vendita della quota, per le suddette ragioni, non sia conveniente il curatore potrà

- 4) prevedere la cessione della quota al comproprietario che abbia presentato la migliore offerta dopo apposito invito del curatore ad offrire a partire dal prezzo di perizia,²⁾ la divisione stragiudiziale o 3) giudiziale della comunione.

BENI MOBILI (art. 105 l.f.)

Esigenze

La liquidazione dei beni mobili, registrati o meno, deve avvenire con modalità che consentano di soddisfare più esigenze: 1) massima pubblicità per consentire la collocazione del bene al miglior offerente; 2) procedure e costi di pubblicità consoni al valore del bene; 3) snellezza della procedura che agevoli gli interessati alla partecipazione; 4) celerità che eviti la perdita di valore dei beni ed i costi di custodia.

Deve ricordarsi che la vendita a trattativa privata da parte di chi ne faccia libera offerta, senza previa sollecitazione del mercato, deve ritenersi ipotesi assolutamente eccezionale (v. sotto).

Per garantire la snellezza delle procedure di liquidazione dei beni mobili saranno gestite interamente con procedure competitive da parte del curatore, che depositerà all'esito nota informativa al GD con allegati i verbali delle gare esperite, prova delle pubblicità effettuate, contratto stipulato.

Procedure.

Il curatore a seconda delle caratteristiche del bene potrà scegliere (indicandone le ragioni nel programma) tra le modalità di vendita sotto indicate, determinando anzitutto, a seconda della convenienza economica, se cedere i beni singolarmente o in blocco.

1) BENI MOBILI DI RILEVANTE VALORE

Procedure competitiva analoga a quella per i beni immobili (v. sopra).

2) BENI MODICO VALORE PROCEDURE COMPETITIVE SEMPLIFICATE

a. Ove il valore del bene non giustifichi i costi di pubblicazione in siti a pagamento ed in quotidiani il curatore potrà prevedere **cessione dei beni con gara informale previa pubblicazione sui siti gratuiti** (ad es. www.subito.it; bakeka.it; kijji.it, www.ilcaso.it) dell'avviso di vendita ove verrà -) fissato termine per far pervenire offerta di acquisto irrevocabile (anche per fax o mail, completa delle generalità

3/8

dell'offerente e del suo domicilio e recapito telefonico e di fax o mail, con la chiara indicazione del bene o dei beni per i quale si formula l'offerta e di indicazione almeno pari al prezzo base a pena di inefficacia) al curatore -) verrà previsto che in ipotesi di plurime offerte per lo stesso bene il curatore fisserà appuntamento (anche virtuale, con mezzi telematici) con gli offerenti per una informale gara con rilancio libero tra loro sì da cedere il bene al miglior offerente, -) verrà indicato a. il termine per il versamento del prezzo dalla comunicazione dell'aggiudicazione, b. che tutte le spese inerenti la vendita, fiscali e non, si intendono poste a carico dell'acquirente, che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto esistente, senza garanzia alcuna e senza oneri per la curatela, c. il termine entro il quale l'acquirente dovrà provvedere a ritirare il bene oggetto di aggiudicazione, con spese a suo carico, dal pagamento del prezzo e delle spese.

b. Gara "virtuale" su siti internet specializzati in vendita con gara di beni mobili delle procedure giudiziarie (v. ad es. www.astemobilionline.it)

c. Se la natura dei beni è tale che con certezza essi possono essere appetibili solo per operatori della zona (circostanza questa da giustificare con le circostanze concrete) il curatore potrà procedere alla predetta gara invitandovi con apposite missive agli operatori del settore potenzialmente interessati.

4) VENDITA AL DETTAGLIO

È la vendita da prevedere in caso di beni seriali di non rilevante valore (v. ad es. capi di abbigliamento) collocati in locale; la vendita avviene a qualunque interessato che ivi si presenti e per cui risulti che non sia più vantaggiosa la vendita in lotti con procedura competitiva.

La vendita andrà pubblicizzata a seconda del valore delle merci con manifesti, su siti (gratuiti o non), su quotidiano.

5) VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA a chi presenta libera offerta

Come detto è ipotesi assolutamente eccezionale.

Il curatore, infatti, anche per i beni di modico valore deve tentare di collocare il bene all'esito di procedura competitiva pubblicizzata con siti internet gratuiti o sollecitando attraverso l'invio di apposite missive gli operatori del settore potenzialmente interessati.

Il Co.cr. potrà, pertanto, approvare (nel programma o in sua successiva integrazione) ed il G.D. potrà autorizzare l'esecuzione della vendita a trattativa privata a chi ne faccia libera offerta solo in casi in cui i beni non siano collocabili sul mercato previa pubblicità per circostanze precipue quali esiti negativi di

48

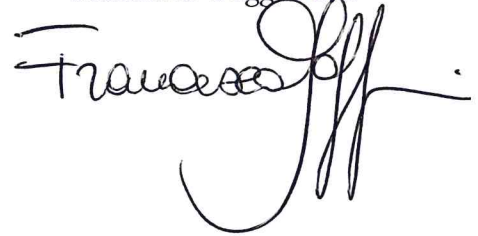
più competizioni o imminente obsolescenza del bene in difetto di individuabilità di operatori del settore.

La presente circolare viene pubblicata sul sito del Tribunale nella sezione procedure concorsuali – box circolare ed inviata ai curatori a mezzo mail.

Cosenza, 4 ottobre 2013

Il Giudice delegato

Francesca Goggiamani



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Depositato in cancelleria
07/10/2013
Il Cancelliere
Il Funzionario Giudiziario
Bernardo Antonio

