



TRIBUNALE DI COSENZA

- sezione prima -

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI E PROCEDURE CONCORDATE

OGGETTO: Linee Guida disciplina Vendite concordate

Con la presente circolare i Giudici Delegati alle procedure concordate dell'Ufficio Fallimentare del Tribunale di Cosenza desiderano fornire un orientamento di massima ai professionisti Curatori per quanto concerne la gestione della fase afferente le attività liquidatorie, con particolare riferimento alla disciplina delle vendite fallimentari a fronte delle riforme che hanno interessato il settore in materia di vendite telematiche.

oggetto di indagine e chiarimento è la concreta modalità che i curatori devono utilizzare nell'attuazione della fase liquidatoria e le ricadute che essa ha in termini di predisposizione del programma di liquidazione.

A questo fine è opportuno trattare partitamente la disciplina prevista per i fallimenti cd. Nuovo rito – ovvero quei fallimenti che sono stati dichiarati post 16 luglio 2006 e quella prevista per i fallimenti cd Vecchio rito, dichiarati post 16 luglio 2006.

Vecchio rito (fallimenti dichiarati ante 16 luglio 2006):

--caratteri della vendita--

L'art. 108 l. fall., vecchia formulazione, prevede: "1. 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." Qualora si ritenesse ancora attuale e vincolante per il Giudice Delegato tale disposizione per quanto concerne le vendite immobiliari nei vecchi fallimenti dovrebbe inferirsi la preclusione, nei fallimenti dichiarati ante 16 luglio 2006:

- della vendita senza incanto (se non alle condizioni precisate dal 108 V.T.)
- del ricorso a procedure competitive;
- della delega a soggetti specializzati.

L'Ufficio ritiene a riguardo che considerare inapplicabile la vendita senza incanto significherebbe frustrare significativamente l'evoluzione e la ratio delle vendite immobiliari e concordate per come concepite. Conseguentemente –e conformemente alla maggioranza dei Tribunali del territorio nazionale- si ritiene debba ritenersi applicabile alle procedure concordate la disciplina della vendita senza incanto.

L'Ufficio ritiene inoltre che la disciplina da applicarsi ai vecchi riti sia quella prevista dall'art. 107 2° comma secondo gli attuali canoni del codice di procedura civile ("Il curatore può prevedere nel programma di

liquidazione che le vendite dei beni mobili, immobili e mobili registrati vengano effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili.”) benché nei limiti della compatibilità con le norme della legge fallimentare ratione temporis applicabili, con la conseguenziale:

- applicazione della disciplina della vendita telematica (ex art. 569 IV cpc e 161 ter disp.att. cpc nonché del D..M. 26.02.2015 n. 32 e della disciplina della pubblicità sul PVP ex art. 490 c.p.c.);
- tenuta delle operazioni di vendita davanti al Giudice Delegato
- inutilizzabilità, di regola, delle procedure competitive, bensì della più rigida disciplina del c.p.c..

Pur nel solco di questa interpretazione letterale della normativa, l’Ufficio tuttavia ritiene ineludibili le innovazioni apportate all’art. 107 (I comma) -nel senso della maggiore elasticità , efficienza e capacità di conformarsi alla fattispecie al fine di perseguire il miglior soddisfacimento per i creditori- offerte dall’utilizzo delle procedure competitive e dalla delega delle operazioni di vendita al curatore. Conseguentemente ritiene che alla rigidità della procedura prevista dal c.p.c. –che comunque rimane la regola per le procedure vecchio rito- possa derogarsi in presenza di alcune condizioni giustificative, che dovranno essere valutate dal Curatore di concerto con il G.D., e che possono tendenzialmente, e fatte salve le specifiche del caso concreto, riassumersi nelle seguenti circostanze, alternative o cumulative:

- compiuti pregressi tentativi di vendita infruttuosi (nel numero di almeno tre);
- particolari caratteristiche del bene, che inducano a ritenere la procedura competitiva significativamente più vantaggiosa nell’ottica della realizzazione della vendita (ad esempio attrezzature industriali specifiche, beni destinati a mercati di nicchia);
- entità del bene tale da non giustificare i costi della procedura tradizionale (in particolare modo per i beni mobili non registrati o registrati ma di valore esiguo);
- valore del bene tale da non giustificare i costi della procedura tradizionale (tendenzialmente considerabili tali gli immobili di valore inferiore ai 30.000 €).

Per queste ipotesi la vendita potrà essere delegata al Curatore, che potrà fare ricorso all’utilizzo di procedure competitive.

Tendenzialmente non derogabile invece appare essere l’applicazione della disciplina della vendita telematica (ex art. 569 IV cpc e 161 ter disp.att. cpc nonché del D.M. 26.02.2015 n. 32 e della disciplina della pubblicità sul PVP ex art. 490 c.p.c.): ad essa potrà eventualmente derogare nel caso concreto il singolo G.D. allorchè ai sensi dell’art. 569, comma 4, c.p.c, ravveda la sussistenza di quei presupposti (esempio: valore del bene massimamente esiguo) tali da integrare la clausola di salvezza che consente di escludere l’applicazione del sistema delle vendite telematiche nel caso “sia pregiudizievole per l’interesse dei creditori”.

----previsione nel programma di liquidazione:----

L’estrinsecazione di quanto precede sotto forma di previsione nel programma di liquidazione o nel conseguente atto conforme avverrà:

- per i programmi di liquidazione che verranno depositati successivamente alla data di pubblicazione della presente circolare, attenendosi alle indicazioni ivi previste;
- per i programmi di liquidazione autorizzati anteriormente alla data di pubblicazione della presente circolare:

- se già previsto -nel programma di liquidazione o nella richiesta di autorizzazione dell'atto conforme- il richiamo all'art. 107 2° comma L.F. alle disposizioni del c.p.c. e al D..M. 26.02.2015 n. 32, senza nulla doversi modificare da parte del Curatore;
- se non previsto il richiamo 107 2° comma L.F. alle disposizioni del c.p.c. e al D..M. 26.02.2015 n. 32, il Curatore avrà cura di depositare integrazione al programma di liquidazione o nuova richiesta di autorizzazione dell'atto conforme ad esso, e solo all'esito il G.D. provvederà a disporre la vendita (sia in ipotesi di primo tentativo che di successivi al primo)

Nuovo rito (fallimenti dichiarati post 16 luglio 2006):

--caratteri della vendita--

I caratteri salienti della disciplina delle vendite riguardanti i fallimenti "nuovo rito" possono così riassumersi:

- utilizzo della modalità di vendita fallimentare enucleata nell'art. **107 primo comma** l.f. con valorizzazione delle procedure competitive quale nuovo canone di efficienza e trasparenza delle vendite fallimentari;
- la vendita è effettuata dal curatore, soggetto privilegiato nello svolgimento dell'attività di liquidazione, cui è delegata e il quale può avvalersi nel caso anche di soggetti specializzati;
- trattasi di vendita priva delle rigidità della disciplina del codice di rito;
- è compiuta con applicazione delle previsioni del d.m. 32 del 2015: vendita telematica, pubblicizzata tramite PVP
- al curatore è rimessa la scelta del gestore della vendita
A riguardo l'Ufficio ricorda l'esistenza di convenzione con Ediservice S.r.l., facente parte della rete d'impresе Gruppo Edicom, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015, e precisa essere fatta salva la possibilità per il curatore di individuare società diverse, qualora le stesse consentano di offrire a parità di condizioni, economiche e di supporto al professionista, un servizio sensibilmente migliore e più conveniente per la procedura; in questi ultimi casi la scelta del gestore sarà sottoposta con nota al G.D. e oggetto di visto da quest'ultimo.
- la vendita si conclude con rogito notarile sottoscritto dal curatore, il quale quindi procederà autonomamente senza chiedere l'emissione di decreto di trasferimento al G.D.

--previsione nel programma di liquidazione e nell'atto autorizzativo in conformità--

Nel programma di liquidazione il Curatore dovrà indicare in ipotesi di attivo da liquidare, le modalità con le quali provvederà alla liquidazione. In seguito dovrà chiedere al G.D. l'autorizzazione a compiere gli atti in conformità al programma, e quindi per quanto riguarda l'ambito delle vendite, richiederà l'autorizzazione per il primo tentativo l'autorizzazione alla vendita nella forma dell'autorizzazione all'atto conforme al programma di liquidazione. tale metodologia va incontro alla riscontrata evidenza che alle volte infatti non è possibile procedere alla redazione del programma di liquidazione con un grado di dettaglio necessario a impostare integralmente la vendita: è con il provvedimento autorizzativo della richiesta di atto conforme al programma di liquidazione che si determinerà la cristallizzazione delle condizioni e modalità di vendita. a quel punto il curatore procederà autonomamente a quattro tentativi di vendita, senza necessità di formulare per le volte successive alla prima apposita istanza di autorizzazione, ma inviando ogni volta al

G.D. l'informativa sull'esito dell'esperimento (i cui ribassi e modalità saranno già previsti nel primo atto autorizzativo). Solo successivamente al quarto tentativo deserto riferirà al Giudice per valutare una modifica al programma di liquidazione e strategia di vendita.

---effetti sul programma di liquidazione---

i programmi di liquidazione che verranno depositati *successivamente* alla data di pubblicazione della presente circolare si atterranno alle indicazioni ivi previste: richiesta di vendita ex art. 107 **primo comma L.F. con modalità competitive, delega al curatore e soggezione alla disciplina delle vendite telematiche ma non alle prescrizioni del c.p.c. per quanto concerne le procedure esecutive**

Per quanto concerne i programmi di liquidazione autorizzati *anteriormente* alla data di pubblicazione della presente circolare:

- per quei programmi che già rinviano all'art. 107 co. I L.F. e nei quali già sono indicate le modalità richiamate, il Curatore è legittimato a procedere alla vendita senza ulteriore autorizzazione del G.D.
- per quelli nei quali è unicamente previsto il richiamo all'art. 107 co. I L.F., si rende necessario provvedere ad supplemento del programma di liquidazione (con separata e contestuale richiesta di autorizzazione dell'atto ad esso conforme) per quanto concerne:
 - o pubblicità su PVP ex 490 co. I c.p.c.
 - o pubblicità ulteriore a quella su PVP ex 490 co. II c.p.c.
 - o modalità di vendita telematica con cui si intende procedere (vds precisazioni infra).
- per quelli per i quali era prevista la modalità di vendita di cui all'art. 107 co. II L.F. con il rinvio alle disposizioni del cpc, si rende necessario proporre una modifica del programma di liquidazione che preveda il passaggio alle vendite con le modalità previste dall'art. 107 co. I L.F., cui andranno aggiunte le prescrizioni *supra* indicate.
- per quelli per i quali era prevista la modalità di vendita di cui all'art. 107 co. II L.F. ed è già stata fissata la vendita, il Curatore procederà come da provvedimento autorizzativo, senza modifiche fino alla data della vendita, dovendosi ritenere prevalente l'esigenza di assicurare il compimento dell'avviso di vendita già fissato. Qualora la vendita dovesse risultare infruttuosa, il Curatore provvederà immediatamente a procedere a supplemento del programma di liquidazione in funzione della modalità di vendita prevista dall'art. 107 co. I (e separata e contestuale richiesta di autorizzazione dell'atto ad esso conforme), come sopra indicato.

Si rammenta che la modifica del programma di liquidazione deve seguire l'iter autorizzatorio previsto dall'art. 104 ter l.f. nella disciplina vigente al momento della data di dichiarazione di fallimento

Per quanto poi ancora concerne esclusivamente i fallimenti dichiarati successivamente al 16 luglio 2006 cd. "nuovo rito", alla precisata disciplina ordinaria che contempla, si ribadisce, la vendita ex art. 107 primo comma L.F. con modalità competitive, delega al curatore e soggezione alla disciplina delle vendite telematiche ma non alle prescrizioni del codice di rito, ritiene l'Ufficio che solo eccezionalmente potrà essere utilizzata la vendita ex art. 107 2° comma secondo gli attuali canoni del codice di procedura civile-

valevoli per le procedure esecutive-, e solo in presenza di ragioni specifiche e di comprovato interesse dei creditori, che dovranno essere espressamente e approfonditamente motivate dal Curatore al G.D. (in via esemplificativa: eccezionali ragioni ambientali, valore significativamente elevato del bene oggetto di vendita).

In questi casi soltanto la vendita avverrà alla presenza del giudice delegato con le modalità previste dal cpc e già utilizzate dai Giudici dell'Ufficio nelle procedure esecutive: all'uopo si prevede un unico modello di ordinanza di delega, comune ai due G.D. (e accessibile infra come allegato sub. 2).

In questi casi all'esito di ogni tentativo infruttuoso sarà onere del Curatore richiedere la fissazione di un nuovo esperimento di vendita, con i ribassi e le modalità previste dal Giudice della procedura concorsuale usate in funzione di G.E.

Si ribadisce tuttavia che all'infuori di eccezionali e diffusamente ed adeguatamente motivate ragioni è espressamente indicata la modalità di vendita ai sensi dell'art. 107 co. I tramite procedura competitiva delegata al Curatore, quale modalità elettiva di vendita stabilita dalle ultime riforme

--Altre Modalità di Liquidazione--

Inoltre ed in ogni caso è possibile per il Curatore, nell'ambito delle vendite ex 107 co.I l.f., ricorrere a vendite competitive dal carattere "deformalizzato", vendite cd. "con invito a offrire" o "con manifestazione di interesse", ossia quelle in cui –per le più svariate circostanze del caso concreto che vanno dalla scarsa appetibilità del bene o dal ricevimento di un'offerta di acquisto al di fuori della procedura di vendita:-

- o non viene fissato un prezzo base d'asta e si invita il pubblico ad effettuare un'offerta libera;
- o si prende come base della gara l'importo recato da un'offerta di acquisto pervenuta al curatore.

In ipotesi il Curatore abbia in mente di disporre la vendita tramite procedura competitiva, concorderà con il G.D. l'opportunità –nell'interesse dei creditori- di procedere con tale modalità.

Tale modalità alternativa, del tutto deformalizzata, non prevede come necessaria l'applicazione della normativa in materia di vendite telematiche e pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche e per tali motivi, salvo casi particolari da valutarsi nel concreto, va tendenzialmente limitata ad operazioni di vendita per beni di valore non superiore ad € 30.000

Indicazioni / specificazioni:

- MODALITA' DELLE VENDITE TELEMATICHE: tipo di vendita e gestore
Nonostante la predilezione espressa per la disciplina di cui all'art. 107 co. I L.F., nell'ambito di essa I Giudici ritengono opportuno rimettere al Curatore la determinazione-proposta:
 - della modalità di vendita che considereranno preferibile alla luce delle peculiarità della procedura e dell'immobile oggetto di vendita, tra la modalità sincrona mista e la modalità asincrona, o altre modalità che il curatore vorrà segnalare in quanto ritenute preferibili stante la peculiarità delle circostanze.
 - del gestore di cui avvalersi, tra quelli iscritti nell'elenco di cui all'art. 3 d.m. 26.02.2015 n.32.

A titolo indicativo, per quanto concerne la vendita:

- in ordine alla vendita di immobili ad uso abitativo appare preferibile, specie in una prima fase di applicazione della disciplina delle vendite telematiche, ricorrere alla VENDITA SINCRONA MISTA.
In questo caso peraltro l'Ufficio richiama la convenzione del Tribunale con la società Edi Service e l'assistenza dalla stessa prestata, come per le procedure esecutive, alla quale il Curatore potrà affidarsi salvo individui e dimostri evidenti condizioni migliorative rivolgendosi ad altro gestore . la scelta di un gestore diverso da quello convenzionato sarà sempre possibile, a condizione tuttavia di essere congruamente motivata in punto di convenienza e adeguatezza, a parità di efficienza, per la procedura.

- Per la vendita di immobili commerciali o di immobili che possano essere di particolare interesse per il ceto imprenditoriale, per la vendita di partecipazioni sociali ovvero di aziende potrebbe, a seconda dei casi, rivelarsi maggiormente opportuno ricorrere alla tipologia di VENDITA ASINCRONA, da tenersi sempre innanzi al Curatore, anziché alla sincrona mista.

in ipotesi di scelta della modalità asincrona è rimessa al Curatore l'individuazione del gestore e della struttura in grado di assicurare l'effettivo e ordinato svolgimento delle vendite senza spese maggiormente gravose per la procedura.

- AFFIDAMENTO A SOGGETTO SPECIALIZZATO

Si rappresenta che nelle ipotesi di vendita ai sensi dell'art. 107 co. 1 L.F., la procedura di vendita può essere affidata integralmente a soggetto specializzato solo laddove specifiche esigenze, opportunamente rappresentate in seno al programma di liquidazione, ne dimostrino la maggiore convenienza per la massa; Ove il Curatore intenda delegare ad altri professionisti o a società specializzate ai sensi dell'art.104 ter co.4 l.f., avrà cura di indicare quale sia il costo, circostanza che sarà oggetto di valutazione da parte del Giudice delegato ai fini della concessione della prescritta autorizzazione, altrimenti dovendo alla vendita provvedere il Curatore.

- REGIME DELLA PUBBLICITA':

- i BENI IMMOBILI: obbligatoria su PVP e sulla pubblicità addizionale
- I BENI MOBILI REGISTRATI DI VALORE PARI O SUPERIORE A 25.000: obbligatoria:
Essi vanno pubblicizzati ex 490 c.p.c. sul PVP e sulla pubblicità addizionale, altri siti, giornali ecc .
- I BENI MOBILI REGISTRATI DI VALORE INFERIORI A 25.000 EURO: obbligatoria su PVP, senza costi (non è dovuto alcun pagamento).
Facoltativa, seppur opportuna, la pubblicità addizionali su altri siti ed in altre forme.
- I BENI MOBILI NON REGISTRATI DI QUALSIASI VALORE: obbligatoria su PVP, senza costi (non è dovuto alcun pagamento).
Facoltativa, seppur opportuna, la pubblicità addizionali su altri siti ed in altre forme .
N.B. Le vendite mobiliari non possono che svolgersi con modalità telematica asincrona (art.25 D.M. 32/2015)

- TEMPO MINIMO DI PUBBLICITÀ intercorrente prima di celebrare la vendita, di qualunque tipo.

Si ritiene che per le vendite mobiliari e le quote di società si debba identificare con il termine di trenta giorni stabilito dalla legge fallimentare, mentre per gli immobili e le aziende si ritiene congruo un termine minimo di 60 giorni, salvo possibilità di prolungamento, qualora ritenuto opportuno, e comunque non oltre i 120 giorni.

Tengano conto i curatori che attesa la obbligatorietà della pubblicità sul PVP che poi trasmette ai siti privati le informazioni pubblicitarie, ed i tempi tecnici necessari, appare indispensabile procedere con anticipo alla pubblicità sul portale rispetto a quella prevista sui siti di pubblicità commerciale autorizzata , che devono a loro volta essere monitorati dal Portale. Si reputa congrua l'anticipazione della pubblicazione sul PVP di ulteriori 15 giorni .

- IL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI PUBBLICAZIONE SUL PVP

La pubblicazione degli avvisi di vendita aventi ad oggetto: a) beni immobili; b) beni mobili registrati sono soggetti al pagamento di un contributo di pubblicazione: Si dà atto che a termini dell'art.18-bis d.P.R. 115/2002 il contributo per la pubblicazione sul PVP è dell'importo di € 100,00 per ciascun lotto.

Se il fallimento è capiente il curatore chiederà autorizzazione al G.D. al rimborso della spesa mediante prelievo dal c/c della procedura dell'importo corrispondente al contributo per la pubblicità. Tale importo va anticipato dal curatore o dal soggetto incaricato della vendita, che provvede ad anticipare, avvalendosi dei mezzi di pagamento in suo possesso (es. carta di credito), ovvero mediante addebito su conto corrente bancario on line,

Se il fallimento è privo di fondi non è possibile procedere alla anticipazione a carico dell'Erario per il contributo dovuto relativo alla pubblicazione sul PVP in applicazione dell'art. 146 comma 2 lettera d) d.P.R. 115/2002 (che opera invece per gli altri costi pubblicitari aggiuntivi); conseguentemente il Curatore chiederà la prenotazione a debito della pubblicazione (art.18 bis T.U. spese giustizia).

Si ricorda che per la pubblicazione relativa a beni diversi dai beni immobili e dai beni mobili registrati il contributo per la pubblicazione non è dovuto, quindi va chiesta l'ammissione al patrocinio a spese dello Stato e al giudice l'accertamento che il fallimento è privo di mezzi.

- PUBBLICITÀ AGGIUNTIVE

Alla data della stesura delle presenti linee guida sussiste una convenzione per le vendite telematiche, anche concorsuali, tra il Tribunale di Cosenza e la società Ediservice, gruppo Edicom.

È tuttavia fatta salva per ogni curatore la facoltà di rivolgersi, in presenza di motivate condizioni di vendita maggiormente favorevoli, a diverso gestore tra quelli presenti nell'elenco ministeriale.

In entrambe le ipotesi, oltre alla pubblicità di cui all'art. 490 co.I c.p.c., il Curatore dovrà procedere alla pubblicità ai sensi dell'art. 490 co. II.

In ipotesi di scelta del gestore Edicom la pubblicazione avverrà a cura della società stessa ex art. art. 490, comma 2, c.p.c. nel seguente modo:

diffusione sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it interoperabili con il portale delle vendite pubbliche e per il tramite dei servizi operativi correlati: pubblicazione sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale, il network Aste.click per la pubblicazione su www.immobiliare.it e sui principali siti internet immobiliari privati oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza www.tribunale.cosenza.giustizia.it .

- Pubblicità legale a mezzo internet tramite il sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).

- Pubblicazione sui siti del network Edicom www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it iscritti nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11 e PDG del 08/07/13 ed interoperabili con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).

- Pubblicazione delle vendite giudiziarie sull'APP GPS ASTE – applicazione Android e IOS (iphone – ipad – ipod touch,) con sistema di geo localizzazione.
- Pubblicazione delle schede con riepilogo dei beni in vendita e relative foto nella rubrica alle vendite giudiziarie del Tribunale di Cosenza sulla web TV www.canaleaste.it iscritta nell'elenco ministeriale con PDG del 12/03/12 ed interoperabile con il Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (quando attivo).
- Pubblicazione sulla Rivista Aste Giudiziarie Ed. Nazionale – sezione dedicata al Tribunale di Cosenza, distribuita in abbonamento e presso le migliori edicole a livello nazionale, nonché spedita in abbonamento, per un totale di 250 mila copie mensili.
- Pubblicazione sulla Tabloid Free Press Edizione Calabria sezione dedicata “Aste Giudiziarie Tribunale di Cosenza.
- Postal target indicizzato (invio di 300 missive nelle vicinanze dell'immobile staggito).
- Sistema Aste.click – pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it – subito.it - attico.it – idealista.it – bakeca.it – secondamano.it – [ebay annunci](http://ebay.com)) + 30 portali gratuiti collegati, con un bacino di oltre 12.000.000 di utenti.
- Pubblicazione su immobiliare.it
- Pubblicazione sul sito ufficiale del Tribunale di Cosenza.

In ipotesi di scelta di gestore alternativo da parte del curatore, egli sarà tenuto a provvedere a pubblicità simile ed equivalente quanto a diffusione a quelle praticate dal gestore Edicom.

Facoltativa e da modulare in base alle eventuali esigenze della singola procedura concorsuale è poi la pubblicità ex art. 490, comma 3, c.p.c. o sull'edizione regionale / nazionale di quotidiani oppure su uno dei maggiori *free press*, di un annuncio sino a 500 caratteri (spazi inclusi) senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per le ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche. Lo specifico tipo di pubblicità dovrà essere autorizzato dal G.D. qualora l'importo di spesa richiesto sia superiore a € 300,00 o in tutti i casi in cui il fallimento sia privo di attivo.

Oltre alla pubblicità indicata il curatore avrà cura di affiggere all'ingresso dell'immobile o comunque in luogo visibile un cartello vendesi, con indicata la sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, etc.) e recapiti del curatore o del suo ausiliario.

è inoltre autorizzabile, su preventivo, l'ulteriore pubblicazione dell'annuncio di vendita su portali internazionali o quotidiani a tiratura extra locale e nazionale, specie allorchè ciò trovi giustificazione nell'importo del valore del bene da vendere o nella particolarità del compendio.

Inoltre, in caso di immobili residenziali, curerà l'invio, da parte del curatore o del suo ausiliario, di una @mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini (o soggetti interessati

all'acquisto) nel rispetto delle norme sulla *privacy* e con l'indicazione dei recapiti del curatore o del suo ausiliario.

- COMUNICAZIONI

Copia della autorizzazione alla vendita, degli avvisi di vendita e delle condizioni generali di vendita deve essere notificata dal Curatore, entro il termine di giorni trenta dall'autorizzazione all'atto conforme al programma o trenta giorni prima di ogni avviso di vendita successivo:

- ai creditori ipotecari ammessi al passivo;

- ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 c.c.;

- ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776 bis c.c.;

- ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

- ai creditori iscritti e a quelli muniti di prelazione ex art. 107 co 3 l.f.

Nel caso di fallimento privo di fondi il Giudice disporrà, previa istanza del curatore fallimentare contenuta nella richiesta di autorizzazione di atto conforme al programma di liquidazione (alla quale dovrà essere allegata l'elencazione analitica dei mezzi di pubblicità previsti con i relativi costi), l'anticipazione delle spese di pubblicità da parte dell'Erario ai sensi dell'art. 146 del T.U. in materia di spese di giustizia.

- ORDINE DI LIBERAZIONE

Sia per le procedure concorsuali instaurate successivamente al luglio 2006 (cd nuovo rito) che quelle precedenti (cd. Vecchio rito), si invita il Curatore, al momento della richiesta di autorizzazione all'atto conforme al programma di liquidazione, a chiedere –salvo non sussistano particolari ragioni (e sempre che non esista un titolo di occupazione opponibile alla procedura)- l'emissione dell'ordine di liberazione o diversamente a prendere posizione in ordine alla non opportunità dello stesso.

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.

In caso di emissione da parte del G.D, l'attuazione dello stesso avverrà a cura del Curatore nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c. nuova formulazione (senza quindi l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario) entro il termine massimo di 45 giorni dall'emissione dell'autorizzazione alla vendita quale atto conforme al programma di liquidazione.

Si raccomanda il curatore, in caso di immobile occupato, di richiedere al perito stimatore di fornire una doppia valutazione del bene, sia per l'ipotesi di immobile "occupato", sia per quella di immobile "libero da persone e/o cose", e ciò al fine di consentire al curatore di valutare l'opportunità di intraprendere idonea azione di liberazione del bene, anche prima di attivare la procedura di vendita.

si precisa che l'attività attuative dell'ordine liberazione possono essere compiute direttamente dal curatore fallimentare (non essendo necessaria l'assistenza tecnica); in ipotesi in cui il curatore preferisse avvalersi dell'assistenza dell'avvocato deve, oltre a motivarne le ragioni, concordare con il legale prescelto un compenso complessivo per l'intero procedimento fino alla liberazione dell'immobile e sottoporlo al previo vaglio autorizzativo del G.D.

Si rimanda all'allegato 4 in ordine alle indicazioni per le concrete modalità di attuazione dell'ordine di liberazione.

- TRASFERIMENTO DEL BENE

Si ribadisce inoltre che per i fallimenti nuovo rito, in caso di vendita disposta a norma del primo comma dell'art 107 L fall., il trasferimento del bene ceduto si perfezionerà a seguito di rogito notarile e non mediante decreto di trasferimento emesso dal giudice delegato, con costi del rogito a carico dell'acquirente Il G.D. invece emetterà decreto purgativo ex art. 108 c. 2 LF non appena il curatore lo avrà informato dell'esito della procedura a norma dell'art. 107 co. 5 LF. evidenziando che la vendita è stata eseguita e che il prezzo è stato interamente riscosso e solo previa adeguata documentazione da parte del curatore delle richiamate circostanze.

In allegato:

- indicazioni modalità da seguire per le vendite ex art. 107 co I NUOVO RITO, con particolare riferimento alla modalità sincrona mista (e da vagliare e variare in base alle concrete modalità scelte dal Curatore e precisate nella richiesta autorizzativa di atto conforme al programma di liquidazione) [all. 1];
- ordinanza di vendita ex art. 107 co II VECCHIO RITO dott.ssa Ianni/ dott. Previte (da modificare con l'indicazione del luogo di effettuazione delle operazioni di vendita alla presenza del G.D.) [all.2];
- Avviso di vendita ex art. 107 co II VECCHIO RITO comune per entrambi i G.D. [all.3]
- indicazioni per le concrete modalità di attuazione dell'ordine di liberazione, VECCHIO E NUOVO rito [all.4]

Cosenza, dicembre 2018

I giudici delegati alle procedure concorsuali

Giusi Ianni

Giorgio Previte