

CIRCOLARE 29.11.2017 SULLE VENDITE IMMOBILIARI.

L'approccio metodologico : l'esigenza di cambiamento

(Premessa, nulla è modificato per le vendite dei fallimenti vecchio rito che rimangono da celebrare. Si devono sempre celebrare con asta da parte del giudice.)

PER I FALLIMENTI C.D. NUOVO RITO CIOE' DICHIARATI DOPO IL 16 LUGLIO 2006.

La serie di novità che hanno caratterizzato dal 2016 in avanti il panorama delle esecuzioni immobiliari sia per le modifiche legislative al codice di procedura civile ed all'articolo 569 c.p.c., sia per la creazione del portale nazionale delle aste e l'interazione di tale serie di disposizioni con la normativa delle alienazioni invito domino , inducono la sezione fallimenti ad una riflessione globale e sistematica PROFONDA sulla materia delle vendite fallimentari, ed a riformulare i principi e le linee di indirizzo rivolte ai collaboratori della sezione che operino nel settore delle vendite immobiliari, finalizzati a risolvere anche alcuni insormontabili problemi organizzativi della struttura nascenti dalla carenza di personale della sezione.

La prevalenza della vendita fallimentare ex 107 primo comma l.f.

Ritenuta la prevalenza in sede fallimentare della vendita ex art. 107 l.f. comma 1 , quale norma che assicura alla vendita fallimentare la sua caratteristica elasticità e capacità di conformarsi alla fattispecie al fine di perseguire la migliore *recovery* per i creditori, si reputa di dovere valorizzare al massimo la stessa ed il soggetto che per legge ha la sua gestione, ovvero il curatore, che deve ritenersi il soggetto privilegiato nello svolgimento dell'attività di liquidazione. Ciò sia perché la scelta del legislatore del 2006 , più volte ribadita, era in tal senso, sia perché il numero dei magistrati è ridotto e la capacità di evasione delle vendite è necessariamente limitata mentre l'efficienza richiede una attitudine organizzativa allo smaltimento delle liquidazioni fallimentari molto alta.

Il giudice delegato in questa ottica **deve quindi autorizzare gli atti conformi al programma di liquidazione la prima volta con il controllo di legittimità (del programma approvato dal comitato dei creditori) o durante l'approvazione di merito del programma di liquidazione (in assenza del comitato)** ed in tale sede il curatore deve perciò raggiungere una maggiore specificità rispetto al livello attuale della redazione di tale atto.

Tenuto però conto che, a volte, non è possibile materialmente procedere alla redazione dei programmi di liquidazione con il livello di dettaglio necessario a impostare integralmente la vendita, la conformazione finale della vendita da pubblicare si realizzerà in questi casi quando il curatore sottoporrà la vendita al controllo del giudice. **Il provvedimento che integra la richiesta del curatore** determinerà la definitività delle condizioni tutte di vendita e lo autorizzerà a svolgerla con tali modalità ,**dopo avere accertato che trattasi effettivamente di atto conforme al programma inizialmente redatto ed approvato**, cui sono stati eventualmente aggiunti gli elementi di completamento previamente non enunciabili.

Il curatore procederà perciò, autonomamente a tre tentativi di vendita, con il ribasso indicato nelle condizioni di vendita, senza necessità di formulare ogni volta istanza di autorizzazione , ma inviando al g.d. ogni volta l'informativa sull'esito dell'esperimento.

In caso di tre esperimenti deserti riferirà al giudice per valutare una modifica al programma di liquidazione e della strategia di vendita .

Il programma di liquidazione va modificato in tal senso

Il ruolo della vendita personale da parte del giudice .

Altro punto organizzativo e concettuale che la sezione intende approfondire e chiarire è poi quello relativo alla sussistenza di una ontologica necessità di suddividere le vendite fallimentari in vendite eseguite dal curatore o vendite eseguite dal giudice, a seconda del valore predeterminato in sede di perizia del bene, e quindi ha rivalutato la rispondenza al dettato normativo dell'orientamento da tempo esistente

secondo il quale le vendite di maggiore valore, attualmente superiore ai € 300.000, e quelle di maggiore complessità giuridica venivano affidate dal curatore, nell'ambito del programma di liquidazione, al giudice, onde consentire una maggiore tutela dei terzi. Riesaminando quanto il legislatore ha elaborato con il d.l. numero 56 del 2016, è sembrato evidente che le vendite delegate al giudice dal programma possono essere solo quelle svolte nelle forme tipiche del codice di procedura civile. Il legislatore, secondo quanto emerge dal complesso di tutte le modifiche apportate al codice di procedura civile ha effettuato una scelta che contrasta la vendita diretta "personale" da parte del giudice dell'esecuzione e si orienta a favore invece di una delega generalizzata e totale a soggetti professionali. Tale scelta non nasce certo dalla sfiducia, ma è necessitata in realtà dalla esigenza di massimizzare la resa numerica e la efficienza delle vendite, moltiplicando i soggetti venditori al fine di permettere e curare molte vendite sostanzialmente contemporanee.

A tale logica si può sfuggire solo nelle ipotesi in cui da ciò possa derivare un danno ai creditori, conseguentemente si dovrebbe ritenere che una volta delegato il giudice dell'esecuzione lo stesso tendenzialmente dovrebbe provvedere nuovamente a delegare un altro soggetto professionalmente specializzato nelle attività di vendita (scelta invero illogica) a meno che non si dimostri che ciò è dannoso per la massa. Inoltre è apparso evidente che il legislatore nelle esecuzioni forzate ha, al fine di evitare l'inquinamento delle aste, optato per una scelta pressoché generalizzata e totale in favore delle aste telematiche. Conseguentemente il giudice delegato per l'asta, anche ove riesca ad individuare una serie di ragioni che giustifichino la "non delega" in favore di altri soggetti professionali, deve comunque adottare delle formalità esclusivamente telematiche, che comportano un irrigidimento della modalità liquidatoria e la necessità di poter utilizzare e avere a disposizione una tecnologia che il giudice non ha, allo stato, presso il proprio ufficio. Conseguentemente, per poter svolgere in maniera idonea ed efficace il proprio compito di ausilio al curatore nelle particolari ipotesi, in cui possa essere ravvisato effettivamente sussistente un interesse a sottrarre la vendita al curatore, per affidarla ad un soggetto capace di risolvere nell'ambito della vendita anche problemi giuridici complessi posti dalle parti o tensioni ambientali particolari, occorre da un lato che la ragione sia esplicitata dal curatore nel programma di liquidazione e necessita il supporto al giudice con una struttura telematica di vendita, capace anche di realizzare aste di tipo misto, che allo stato va individuata, coltivata e testata. Per questo la vendita diretta dinanzi al giudice deve essere considerata residuale, motivata da esigenze assai specifiche e gravi, da evidenziare nel programma di liquidazione.

La liberazione dell'immobile :

Risulta fondamentale per l'intento acceleratorio che tutta la circolare ha, implementare la prassi della richiesta di liberazione dell'immobile al momento della emissione della autorizzazione di cui si è detto, dell'atto conforme al programma con tutte le sue caratteristiche. Il curatore, quindi, con l'istanza di autorizzazione alla vendita chiederà sempre, di regola, al GD l'emissione dell'ordine di liberazione (ove non sussista un titolo di occupazione opponibile alla procedura), allegando la relativa bozza in formato rtf o pdf nativo, modificabile, con le indicazioni descrittive e catastali degli immobili. L'attuazione dell'ordine avverrà a cura del Curatore nelle forme di cui al novellato disposto di cui all'art. 560 c.p.c. (e quindi senza l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario), entro il termine massimo di trenta giorni dalla emissione dell'autorizzazione alla vendita quale atto conforme al programma di liquidazione.

LE LINEE GUIDA PER LE VENDITE E LA SCELTA DELLA PUBBLICITA'

Le due principali ragioni della loro enunciazione .

1)La necessità di ripensare le strategie precedentemente elaborate, nasce anche da un'altra fondamentale considerazione, cioè la necessità di prendere atto che non vi sarà più un gestore unico della pubblicità, un veicolo che riceva i testi delle inserzioni, curi i rapporti con i mezzi pubblicitari, provveda a curare la fatturazione, funga da elemento che omogeneizzi tutta l'attività di servizio molto importante per l'efficacia delle vendite.

2A

Per questa ragione la sezione ritiene di dover esplicitare le proprie linee guida precisando che non intende indicare nominativamente i singoli mezzi ai quali i curatori come soggetti sui quali incombe il dovere di curare la vendita, dovranno rivolgersi, ma ritiene di dover specificare quali tipologie di mezzi debbano essere utilizzati dai curatori, quale deve essere il tetto di spesa al quale, nell'intento di non dilatare eccessivamente il costo di tale fase pur necessaria e fondamentale, nell'ambito della vendita, gli stessi debbono attenersi, la necessità di osservare il criterio di rotatività per assicurare che non si creino situazioni di monopolio, lesive della libera concorrenza, e contrarie alla generalità dei principi di trasparenza sposati dal legislatore. Nel rispetto di tali linee guida sarà la libera scelta del curatore ad orientarsi, motivatamente ed in modo trasparente oltre che, come si è detto, assicurando la rotazione degli incarichi (in ordine alla quale al termine dell'anno ogni curatore redigerà una brevissima relazione).

A) In questa prospettiva si ritiene di dover affermare che i mezzi pubblicitari scelti dai singoli curatori devono rispondere alle seguenti caratteristiche per essere idonei ai sensi di legge:

B) Inserimento della pubblicità sul portale nazionale per ogni esperimento di vendita ,(con l'avvertenza che sino a quando non diverrà obbligatorio per legge , l'eventuale malfunzionamento non inciderà sulla validità della vendita) a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. quindi pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

C) a termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile su almeno:

un sito internet autorizzato a norma del D.M. 31.10.2006, che abbia un numero di visitatori unici per anno superiore a 2.000.000 e su almeno un sito internet che pubblicizzi vendite immobiliari che abbia un numero di visitatori unici per anno superiore a 12.000.000;

D) a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. sull'edizione regionale o nazionale di un quotidiano con diffusione cartacea a livello nazionale, superiore a 200.000 lettori, nonché 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 con espressa indicazione dell'indirizzo: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

E) affissione di un cartello " vendesi" , con indicata la sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, etc.) e recapiti del curatore o del suo ausiliario;

F) in caso di immobili residenziali, 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.

- E' autorizzata una spesa complessiva per ogni lotto a termini dei punti per le pubblicazioni diverse dal portale pubblico non superiore allo stato ad € 210,00 oltre IVA, somma che verrà periodicamente rivalutata.

F) è altresì autorizzabile su preventivo l'ulteriore pubblicazione di annuncio sui portali internazionali multilingue;

G) qualora il valore stimato dell'immobile sia superiore ad euro 600.000,00 è autorizzata, se richiesta dal curatore, la ulteriore pubblicazione di annuncio anche sulle pagine nazionali de "Il Sole 24 Ore";

H) se il bene è sito in una provincia non compresa nel distretto della Corte d'Appello di Milano, può essere autorizzata l'ulteriore pubblicazione dell'annuncio su un quotidiano o periodico locale, **previa raccolta di preventivo e autorizzazione da richiedere al giudice;**

Si rammenta ai curatori che :

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 cod.civ.; ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776 *bis* cod.civ.; ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

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.

G) RESTA fermo che, a norma dell'art. 107 comma 1 e 104 ter comma 4, l.f. il curatore potrà richiedere al giudice di essere autorizzato ad affidare ad altri professionisti o a società specializzate di comprovata esperienza e convenienza economica da dimostrare per giustificare la scelta (e tra queste eventualmente anche quelle individuate per la pubblicazione degli annunci) le attività materiali finalizzate alla pubblicazione degli avvisi di vendita e/o le operazioni di vendita conseguenti. Nel caso si desideri affidare tutta l'attività di vendita tramite portale occorre dimostrare che la società scelta è tra quelle iscritte presso il ministero ed autorizzate ed è competitiva rispetto alle altre, con comparazione di prezzi e prestazioni che hanno indotto a scegliere quella piuttosto che un'altra.

H) Anche in questo caso appare opportuno che si realizzi una certa turnazione.

Il trasferimento dei beni tramite rogito notarile .

Infine la necessità di valorizzare la vendita di cui al 107 primo comma è imposta senza sostanziali alternative, dalla considerazione che per rendere efficienti le vendite occorre tempestività e professionalità nella redazione dei decreti di trasferimento, la cura tempestiva delle cancellazioni delle iscrizioni pregiudizievoli, oltre al controllo il più aggiornato possibile di eventuali iscrizioni tardive che debbano essere comunque rimosse prima di procedere alla trascrizione del decreto di trasferimento. La situazione del personale di cancelleria, resa ancora più ridotta dalla cessazione del rapporto con la Camera di Commercio, che con alcune persone procedeva alla implementazione del personale che lavorava presso la cancelleria stessa, rende evidente **la inidoneità della struttura organizzativa esistente nel far fronte alla problematica della redazione tempestiva del decreto di trasferimento, alla collazione dello stesso ed alla cura delle rettifiche, sempre più frequenti.** Lo scostamento tra il momento in cui la obbligazione di adempimento del prezzo è soddisfatta e quello in cui effettivamente il decreto viene redatto tende a moltiplicarsi ed i mesi di attesa incidono negativamente sulla appetibilità delle vendite giudiziarie, scoraggiando gli acquirenti. L'affidare al curatore la cura della vendita consente, attraverso la decisione di **attuare i trasferimenti tramite rogito notarile** di allentare la pressione ormai intollerabile sulle cancellerie e di accontentare gli utenti, acquisendo nel contempo la professionalità elevata dei notai remunerati dalla procedura. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario perciò , con atto pubblico notarile a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, **decorso comunque il termine di 10 giorni dal deposito della documentazione al giudice delegato di cui all'art. 108 co. 1 l.f..**

L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio ed a spese della procedura fallimentare, unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 108, co. 2, l.f. Il tempo guadagnato, e la possibilità di porre in concorrenza coloro che eseguiranno tale prestazione per le procedure concorsuali, inducono a ritenere che l'effetto economico dei maggiori costi, sarà assorbito senza disagi particolari o picchi eccessivi. Per questa ragione i curatori dovranno ricercare notai idonei e disponibili a redigere con costi contenuti, celerità e cura particolari, i rogiti delle vendite fallimentari, ponendo in concorrenza l'assegnazione dell'incarico come in ogni altra scelta di ausiliari. Tale scelta documentata e motivata deve essere approvata dal comitato dei creditori o dal giudice in sua assenza e comunicata al giudice in ogni caso. Per favorire la celere cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli e della sentenza dichiarativa il giudice delegato procederà a emettere l'ordine di cancellazione di cui all'art. 108 prima del rogito e dopo il saldo integrale del prezzo e delle spese di trasferimento anche fiscali, e nel caso in cui l'attività di saldo sia contestuale al rogito egli emetterà l'ordine di cancellazione affidandolo in via fiduciaria al curatore, che provvederà a consegnarla al notaio in occasione del rogito e contestualmente al saldo, sotto la sua responsabilità.

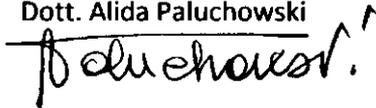
N.B. ATTENZIONE.

La presente circolare contiene le regole di comportamento e di condotta che si raccomandano al curatore, alcune in precedenza erano inserite nelle condizioni generali di vendita, ma attenendo alla condotta interna del curatore ed essendo del tutto indifferenti per i terzi, sono state espunte da quella sede che ora ad esempio presenta la scelta effettiva dei mezzi pubblicitari che vanno indicati e non più la sola enunciazione dei criteri attraverso i quali la scelta va fatta.

Si prega di leggere attentamente ambedue i documenti (circolare 29.11.2017 e condizioni di vendita 12.12.2017.)

Il presidente della Sezione fallimentare .

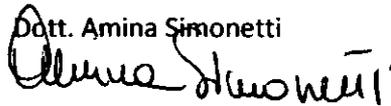
Dott. Alida Paluchowski



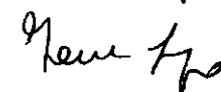
Dott. Caterina Macchi



Dott. Amina Simonetti



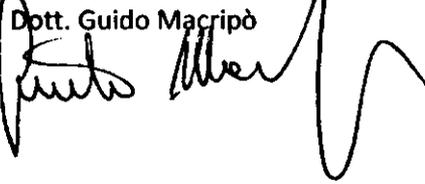
Dott. Irene Lupo



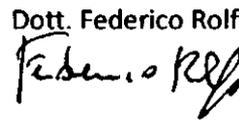
Dott. Filippo D'Aquino



Dott. Guido Macripò



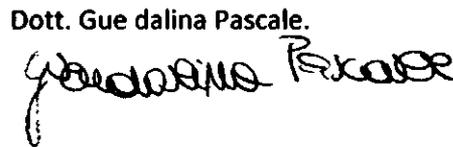
Dott. Federico Rolfi



Dott. Sergio Rossetti



Dott. Guedalina Pascale.



5/7