

TRIBUNALE DI FERRARA

UFFICIO DEL GIUDICE DELEGATO AI FALLIMENTI ED ALLE PROCEDURE CONCORSUALI

CIRCOLARE 15 DI AGGIORNAMENTO SULLE VENDITE IMMOBILIARI

Le vendite fallimentari, in quanto poste in una procedura esecutiva concorsuale e universale sono vendite 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, purché 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, questo GD ha già indicato come modello ideale, perché fortemente trasparente e largamente competitivo **quello del codice di procedura civile**, adottando l'opzione della celebrazione nelle forme dell'asta giudiziale di cui al 567 e segg. c.c. delegata dal giudice delegato al curatore ex art. 591-bis cpc.

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, la scelta consigliata è la seguente, e dovrà essere prevista nel programma di liquidazione, o, nel caso di programmi già approvati ma con vendite non ancora avvenute, fatta oggetto di espressa modifica al programma :

Il giudice con proprio provvedimento autorizza la vendita, fissa il prezzo, i rilanci minimi, fissa la prima data di vendita, delega il curatore allo svolgimento dell'esame delle offerte e della eventuale gara in caso di più

offerenti. **Lo svolgimento della udienza di vendita avverrà esclusivamente in tribunale e non nello studio del professionista.**

Vedi ALL. 1, Autorizzazione e fissazione vendita.

Resta inalterata la necessità di :

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

ISTRUZIONI PER LA CONDOTTA GENERALIZZATA DEI CURATORI IN CASO DI VENDITA

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;

e) **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 condominiali 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, nei 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.

2) PREDISPOSIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DEL BENE:

il curatore verifica altresì che il perito abbia predisposto idonea **documentazione**

fotografica dell'unità 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 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, dallo stesso operatore che offre il servizio di postaltarget; benché 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.

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 di disporre comparizione innanzi a se' ex art. 600 cpc

4) DEPOSITO DELLA BOZZA DELL'ORDINANZA DI VENDITA:

Il curatore deposita in cancelleria, la richiesta di pronuncia dell'ordinanza di vendita, contestualmente al deposito del programma di liquidazione (da effettuarsi nel termine di 180 giorni dalla dichiarazione di fallimento: e quindi in tempi ampiamente compatibili con l'espletamento della perizia), o successivamente.

La prima data della vendita verrà indicata dal GD e quelle successive verranno indicate dal curatore nel verbale della vendita deserta seguendo il calendario delle vendite esecutive individuali disponibile presso l'ufficio Edicom sito al piano terra del tribunale accanto alla cancelleria esecuzioni immobiliari.

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

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,**

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.**

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 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 .

A seguito delle modifiche introdotte dal D.L. 59 del 2016 convertito con legge 119 del 2016 gli ordini di liberazione emessi dopo il 2.8.16 (e quindi tutti gli ordini di liberazione per quanto riguarda il Tribunale di Ferrara) sono eseguiti direttamente dal custode-curatore, che si puo' avvalere della forza pubblica e di altri ausiliari.

NON va richiesta la apposizione di formula esecutiva in calce al provvedimento; NON va notificato il precetto; NON va seguita la procedura di esecuzione di obblighi di rilascio disciplinata dagli artt. 650 e ss cpc e quindi NON vi e' alcun coinvolgimento dell'Ufficiale giudiziario.

L'ordine va eseguito secondo le direttive del GD che sono rese in calce al provvedimento di liberazione.

In sintesi:

il curatore appena emesso l'ordine dal GD provvedera' a comunicarlo con AR al fallito ed al terzo occupante se ne e' nota la identita'. Unitamente alla ordinanza andra' comunicato un avviso contenente la data del primo accesso bonario, da fissarsi entro i successivi trenta giorni, con cui si avverte l'occupante che dovra' lasciare libero il bene da cose e persone entro quella data, che se in quella data il bene non sara' libero ne sara' redatto verbale con successivo accesso nei successivi 30 giorni per la quale il curatore si rechera' sul posto accompagnato dalla Forza Pubblica e da un fabbro: di tale secondo accesso non dovra' essere comunicata la data ma solo il termine finale entro il quale esso e' previsto. Se al primo accesso si verifica la presenza di soggetti malati, di minori, di animali, sara' cura del curatore provvedere a convocare il

medico legale di turno, i servizi sociali, e il servizio veterinario della competente USL.

Quando invece l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione opponibile ma scaduto, o di contratto opponibile ma con conduttore moroso nel pagamento dei canoni 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., o di sfratto per morosità'.

Sì 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) 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).

6) 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 affinché 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.

A seguito della riforma operata dal D.L. 59 convertito con legge 119 del 2016 l'art. 560 ultimo comma cpc dispone che: **Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto**

di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

(il riferimento al portale delle vendite allo stato non è attuale dovendo lo stesso ancora essere realizzato)

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 deve accompagnare gli interessati a visitare l'immobile. Le richieste di visita devono essere assolute con tempestività (di norma entro quindici 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' FONDAMENTALE 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.

7) COMUNICAZIONE ALL'AGGIUDICATARIO DELLE MODALITÀ' 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.**

8) 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.

Il finanziamento è erogato, in forza del contratto contenente Patto 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 alla procedura;

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 e***** 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 trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota",

9) 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 remissione del decreto di trasferimento deve curare la **registrazione dello stesso nel termine di 60 gg.** con il relativo pagamento del FF23 e poi **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.

Si raccomanda la massima attenzione nella disamina e applicazione della presente circolare.

Si comunichi via pec a tutti i professionisti e si depositi in cancelleria.