



TRIBUNALE DI RIMINI SEZIONE CIVILE

UFFICIO FALLIMENTI

INDICAZIONI AI CURATORI SULLE VENDITE TELEMATICHE

A SEGUITO RIUNIONE DEL 27.04.2018

**(La circolare trova applicazione alle vendite richieste ed autorizzate dal giorno successivo alla sua comunicazione ai professionisti)**

Allo scopo di chiarire le modalità di applicazione alle **Vendite nelle procedure concorsuali** sia delle disposizioni sulla **obbligatorietà della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche** (operativa dal 19.02.2018) e sulla **gestione delle visite** di beni offerti in vendita tramite portale (operativa dal 11.04.2018), sia della normativa **sulle vendite esecutive telematiche ed in particolare le disposizioni del dm 32 del 2015**, i giudici delegati del Tribunale chiariscono i principi e le linee di indirizzo rivolte ai collaboratori della sezione che operino nel settore delle vendite.

Va anzitutto affermata la scelta per la **prevalenza della vendita fallimentare ex 107 primo comma l.f.**, sino ad ora raramente attuata. Si condivide infatti con molteplici Tribunali di merito, tra cui quello di Milano, la convinzione in ordine alla natura insostituibile di tale 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, e l'intenzione di valorizzare la stessa ed il professionista che per legge ha la sua gestione, ovvero il curatore, che deve ritenersi il soggetto privilegiato nello svolgimento dell'attività di liquidazione.

Alla luce dei nuovi interventi legislativi e della obbligatorietà di alcune formalità, occorre individuate **quale sia la volontà del legislatore in materia di vendite esecutive**, affinché quella fallimentare, che ne è un tipo, possa essere in sintonia con la direzione che l'ordinamento ha ormai da alcuni anni assunto.

Dai vari interventi legislativi emerge un modello di vendita esecutiva di tipo competitivo, cioè chiaro, trasparente, aperto alla partecipazione del maggior numero possibile di soggetti ed efficiente quanto ai risultati, ma anche tracciabile nelle attività collaterali, come la gestione delle visite, ed idoneo a consentire le rilevazioni statistiche ed a implementare un sistema moderno ed in rete di offerta dei beni al mercato che sfugga alle turbative d'asta.

Il suddetto modello è realizzato nella vendita delineata dal d.m. 32 del 2015 e si riassume nella **vendita telematica, pubblicizzata tramite PVP** che presenta tutte le caratteristiche suindicate.

**La vendita ex art. 107 1° comma LF può essere utilizzata esclusivamente nelle procedure fallimentari NUOVO RITO** e comporta che a vendere sia il curatore, il quale conseguentemente effettuerà la scelta del gestore della vendita. La stessa si differenzia dalla vendita nel procedimento esecutivo immobiliare limitatamente alla possibilità di acquisire richieste di visite anche con mezzi diversi dal portale, pur rimanendo il portale il mezzo preferito e indicato nelle condizioni generali di vendita, e per una maggiore elasticità dei termini di pubblicazione se vi sono ragioni di urgenza preventivamente dimostrate, nonché per la possibilità di utilizzare commissionari ( purché siano anche gestori delle vendite).

**La vendita ex art. 107 2° comma LF, cioè secondo gli attuali canoni del codice di procedura civile e del d.m. 32-2015, è obbligatoria per i fallimenti VECCHIO RITO**; nelle procedure fallimentari **nuovo rito** può essere **utilizzata eccezionalmente** ogni qual volta si voglia, in presenza di ragioni specifiche e, quindi, di comprovato interesse dei creditori, **fare vendere i compendi dal giudice delegato** che, conseguentemente sceglierà il gestore delle vendite

Le scelte e le relative motivazioni vanno esplicitate chiaramente nel programma di liquidazione.

\*\*\*\*\*

Al fine di consentire il corretto compimento dell'attività dei curatori, commissari o liquidatori giudiziari e risolvere i dubbi sollevati dagli operatori si chiarisce che:

**OGGETTO DELLA PUBBLICITA' OBBLIGATORIA sul PVP:** sono i **BENI IMMOBILI, I BENI MOBILI REGISTRATI DI VALORE PARI O SUPERIORE A 25.000.**

Essi vanno pubblicizzati ex 490 c.p.c. sul PVP e sulla pubblicità addizionale, altri siti, giornali ecc.

**I BENI MOBILI NON REGISTRATI DI QUALSIASI VALORE, ED I REGISTRATI INFERIORI A 25.000 EURO devono essere pubblicati sul pvp OBBLIGATORIAMENTE.** E' invece facoltativa la pubblicità addizionale su altri siti ed in altre forme.

**TEMPO MINIMO DI PUBBLICITÀ,** che deve trascorrere 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 45 giorni, salvo riduzione o prolungamento.

I curatori terranno conto che, attesa la obbligatorietà della pubblicità sul PVP che poi trasmette ai siti privati le informazioni pubblicitarie, ed i tenuto conto dei 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 ritiene congrua l'anticipazione della pubblicazione sul PVP di ulteriori 15 giorni.

**IL PAGAMENTO DEL PVP:** 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 **e non è più possibile per tali pagamenti procedere a prelievi dal conto corrente mediante mandato firmato dal G.D.**

1) Se il **fallimento è privo di fondi** non è possibile procedere alla anticipazione a carico dell'Erario per il contributo dovuto per la 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); quindi va chiesta l'ammissione al patrocinio a spese dello Stato e al giudice l'accertamento che il fallimento è privo di mezzi.

2) **Non è dovuto alcun pagamento per i beni mobili NON registrati di qualunque valore.**

3) 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*, servizio *my bank*, se aperto a nome della procedura (quindi con autorizzazione al prelievo e successiva prova del pagamento effettuato) ovvero tramite *master pass*, *pay pass*, ovvero per il tramite della società specializzata.

*Istruzioni : Le specifiche tecniche si trovano nella sezione "normativa", cui si accede da un link nella barra iniziale della pagina home del sito PVP. In tale barra, digitando il link "faq", alla fine dell'elenco, si trova ulteriore link per il "manuale utente per l'inserimento e la gestione degli Avvisi di Vendita". Sono ivi reperibili anche le istruzioni per il pagamento del contributo alla pubblicazione ed il caricamento della relativa ricevuta.*

**MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE:** ove il curatore intenda avvalersi di una società specializzata per l'effettuazione della pubblicità sul portale, ne richiederà autorizzazione al G.D. a norma dell'art. 104 ter, co. 4, l.f. cioè come proprio ausiliario. Il nominativo dell'ausiliario sarà inserito dalla cancelleria nel relativo Registro al fine di consentire il riconoscimento da parte del PST (per il pagamento) e del PVP (per la pubblicazione).

*Istruzioni : Premessa : **Fare molta attenzione perché gli errori di digitazione non sono correggibili, se si fanno occorre abbandonare, rifare una nuova pubblicazione e pagare un'altra volta .***

*Il soggetto legittimato alla pubblicazione, all'atto dell'inserimento di un avviso di vendita, deve obbligatoriamente digitare i dati identificativi della procedura per le vendite giudiziarie, e solo dopo la verifica autorizzativa effettuata dal PVP il soggetto accede alle pagine web di inserimento dei dati della vendita. Poi nell'ordine deve -inserire la propria firma digitale; -cliccare "accedi";-digitare il proprio PIN (password principale per Carta Nazionale Servizi S cioè il codice pin del dispositivo, chiavetta o smart card scelto dall'intestatario al momento della prima attivazione); -cliccare "accedi"; -specificare che l'accesso avviene quale soggetto legittimato alla pubblicazione; -cliccare "accedi".*

*A questo punto si apre la pagina "ricerca inserzioni" ed occorre digitare sul pulsante "nuova inserzione" (sulla colonna di sinistra), poi e riempire i vari campi (in finestre*

successive, cui si accede con pulsante "conferma"), fino ad ottenere una schermata di riepilogo. **NB. ove occorrerà digitare:**

**"DUPLICA" PER CONSERVARE I DATI NEL SISTEMA, IN CASO DI ULTERIORI TENTATIVI DI VENDITA FUTURI** ; poi "carica RT\*" per immettere la ricevuta telematica di pagamento del contributo alla pubblicazione; Poi cliccare *Pubblica* per terminare l'operazione di pubblicazione .

**PUBBLICITÀ AGGIUNTIVE:** E' possibile nominare ai fini della pubblicazione sul PVP le stesse società che si occuperanno della pubblicità commerciale così evitando un cospicuo trasferimento di dati e assicurandosi la possibilità di effettuare dei rimandi dalle pagine del PVP alle pagine interessate dagli annunci e non solo alla home page dei siti autorizzati. **In ogni caso questa tecnica potrebbe ridurre anche gli errori che ad ogni trasferimento di dati a soggetti diversi tendono a prodursi.**

**VISITE DEGLI IMMOBILI E RICOGNIZIONE DEGLI ALTRI BENI:** le visite degli immobili dovranno ESSERE RICHIESTE TRAMITE IL PORTALE. In ogni caso il professionista è tenuto ad evadere le richieste di visita degli immobili pervenute con differenti modalità , come di seguito.

Il portale impone di inserire la figura del "**custode**". Nel Programma di Liquidazione ex art. 104-ter L.F. il curatore dovrà individuare un incaricato ( coadiutore o ausiliario) che svolge le veci del "custode" (anche una persona giuridica) , ove non intenda procedere personalmente a curare le visite. Deve comunque ottenere l'autorizzazione ex art. 32 L.F. dal CDC quale suo coadiutore. Se vi sono più immobili in luoghi diversi può chiedere più custodi .

Si segnala che il custode, quando un interessato richiede la visita al portale, riceve da questo una mail che lo avverte che vi è un interessato nella procedura e con indicazione del lotto; per sapere chi è il soggetto e come contattarlo ( stanti le esigenze di riservatezza) , deve accedere con il suo profilo di custode al portale e può vedere i dati dell'interessato al fine di contattarlo.

Quando la **vendita sia eseguita ai sensi dell'art. 107 comma 1 LF** il curatore può gestire le visite casualmente pervenute anche al di fuori del PVP, e deve coltivare quelle provenienti dal sito ove è fatta obbligatoriamente la pubblicità. Egli, dovendo perseguire il miglior realizzo nell'interesse dei creditori, se riceve richieste da un soggetto che non è in grado di eseguire la procedura telematica può coltivare in via analogica anche la visita.

Se la **vendita è eseguita ai sensi del 107 secondo comma LF** ai sensi del d.m. 32 del 2015 invece deve necessariamente dirottare sul mezzo telematico il soggetto.

Per i **beni mobili** allo stato non risulta che vi sia una **modalità di richiesta di visita automatica tramite PVP**. I riferimenti per le visite dovranno essere inseriti nel PVP, ma saranno quelli ordinari già applicati in precedenza per le vendite mobiliari.

**GLI INVITI AD OFFRIRE:** al momento il PVP non ha una collocazione per le richieste di **Interessamento rivolte al mercato**; è in fase di richiesta, tramite DiGiSIA l'approntamento



di un ambiente telematico nel quale inserire i cd. inviti ad offrire. Quindi per essi continuano ad essere applicate solo le altre pubblicità attualmente previste come aggiuntive , cioè le cartacee ed i siti " privati ".

**Regola di condotta :** Una volta ricevuta l'offerta, **la stessa sarà posta a base d'asta, da espletarsi sempre**, e la pubblicità seguirà il corso ordinario sul portale. In considerazione della obbligatorietà del PVP e per via del fatto che quel sito diventerà il luogo di riferimento per tutti gli interessati ai beni all'asta, **NON verranno autorizzate vendite dirette a seguito di pubblicazione di un mero invito ad offrire, se non per i beni di valore inferiore ad € 25.000,00.**

## ORIENTAMENTI GENERALI In TEMA DI VENDITE TELEMATICHE

**1. VENDITE NUOVO RITO.** Si ribadisce che il legislatore **considera generalmente preferibile l'opzione telematica, sia nelle vendite 107 co. 1 L.F.** (competitive affidate al curatore) , **sia nelle vendite 107 co. 2 L.F.** (affidate al giudice nelle forme tendenziali del Codice di procedura civile in quanto compatibile).

Nelle ipotesi ordinarie di vendita ex art 107 comma 1 LF, **il Curatore designerà il gestore delle vendite;** nelle ipotesi residuali di vendite ex art. 107 comma 2 LF **il Giudice Delegato procederà alla designazione del gestore delle vendite. Deve, comunque, trattarsi di vendite di beni di valore pari o superiore ad € 25.000,00.**

**2. VENDITE VECCHIO RITO:** Per ragioni sistematiche tale soluzione va applicata anche alle vendite di fallimenti precedenti l'entrata in vigore del d. lg. 5/2006 con la precisazione che il Giudice Delegato provvederà, all'atto dell'emissione dell'ordinanza di vendita ex art. 108 L.F., **all'indicazione del gestore della vendita.**

2. La tendenziale obbligatorietà delle vendite telematiche va affermata anche per le **VENDITE ATOMISTICHE DI BENI MOBILI** per le quali troverà integrale applicazione l'art. 25 del d.m. 32/2015, tenuto conto che le vendite on line di beni mobili sono in forte crescita ( salvo i beni usati di valore infimo o molto modico).

3. Anche le **VENDITE TRAMITE COMMISSIONARI** vanno svolte nelle forme stabilite dall'art. 25 d.m. 32/2015 (in altri termini, i " commissionari" o sono anche soggetti ricompresi nell'elenco dei gestori o non potranno più effettuare le vendite).

**4. IL CONTO DELLA PROCEDURA E LA RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI .** Si ritiene che, essendo il fallimento una procedura esecutiva che ha contemporaneamente beni mobili e immobili da vendere, il conto utilizzato per le vendite debba essere unico e **non debba esserci un conto autonomo per ogni vendita.** Fino all'operatività delle previsioni sulla gestione separata del Fondo Unico Giustizia ( v. art. 1. Co. 277, legge di bilancio per il 2018) per la ricezione delle cauzioni potrà essere utilizzato il conto della procedura . Successivamente il curatore dovrà aprire un apposito conto corrente destinato alla gestione delle vendite. .

5. Per quanto riguarda le **PARTECIPAZIONI SOCIALI E LE AZIENDE**, in considerazione del fatto che interessati sono tendenzialmente operatori specializzati e che i beni hanno di solito rilievo economico , è di regola opportuna una modalità di vendita analoga a quella prevista per i beni **IMMOBILI** (artt. 21 e ss d.m. 32/2015), risultando eccessivamente deformalizzata la vendita mobiliare prevista all'art. 25 del medesimo D.M.

6. Per quanto riguarda **I BENI IMMOBILI COMMERCIALI O COMUNQUE DESTINATI AD IMPRENDITORI (ad es. complessi Immobiliari)** , si richiama quanto detto al punto precedente.

### La scelta del gestore della vendita

La scelta del gestore spetta al G.D. laddove proceda con vecchio rito o ai sensi dell'art. 107, co 2, l.f. mentre spetta al curatore ex art. 107, co 1, l.f. all'interno del Programma di Liquidazione .

I criteri per la scelta sono : affidabilità e costi.

#### a. Affidabilità

Essendo tutti i gestori inseriti nell'elenco, devono ritenersi in linea di principio tutti affidabili

#### b. Costi

I gestori delle vendite telematiche **devono** pubblicare le loro offerte sui propri siti internet : ai sensi dell'art. 10 co. 3 d.m. 32/2015 "I **GESTORI** si dotano di un manuale operativo dei servizi, in cui vengono descritti le modalità di esecuzione dei servizi, **nonché I prezzi praticati** con indicazione di eventuali differenziazioni per distretto o circondario. Le modalità di esecuzione dei servizi e i relativi prezzi dovranno essere pubblicati sui siti dei gestori delle vendite telematiche".

Il d.m. 31 ottobre 2006 (sui siti internet destinati alla pubblicità commerciale) prevede all'art. 4 co 2 che "I **SITI** si dotano di un manuale operativo dei servizi, in cui vengono descritti le modalità di comunicazione con gli uffici giudiziari o i soggetti delegati, di acquisizione dei dati e di esecuzione dei servizi, nonché i prezzi praticati per ciascun servizio, con indicazione di eventuali differenziazioni per distretto o circondario. Attualmente le modalità di esecuzione dei servizi e i relativi prezzi devono essere pubblicati sui siti, **In pagine con accesso riservato all'autorità giudiziaria**".

Le differenze testuali tra i due testi impongono la conclusione per cui modalità di esecuzione dei servizi del gestore e prezzi praticati **debbono essere pubblicati su Internet ed essere accessibili a tutti affinché possano essere consultate anche dai Curatori.**

Attualmente queste informazioni sono state pubblicate sui siti internet solo di alcune società, anche se è prevedibile che tutti i gestori iscritti nell'elenco ministeriale in un futuro prossimo si adegueranno alle previsioni normative , pena la loro esclusione dall'elenco eventualmente su segnalazione dei giudici al Ministero in forza dell'art. 7 co. 2 d.m. 32 del 2015.

L'unico criterio che si suggerisce ai Curatori è quello di scegliere esclusivamente tra coloro che abbiano pubblicato in chiaro le condizioni praticate a norma dell'art. 10 co. 3 dm 32 del 2015, con un criterio di tendenziale rotazione { mitigato dalla necessità di fare primariamente gli interessi dei creditori e, quindi patrocinare le scelte che

consentono qualità della prestazione unitamente alla compressione massima dei costi) degli incarichi previa comparazione palese dei servizi e costi offerti .

Si segnala che la dichiarazione che il costo non pesa sulla procedura perché la percentuale è corrisposta dall'acquirente non dimostra l'assenza di effetti dell'aumento del prezzo del bene sulla sua collocabilità sul mercato.

**DIFFORMITÀ CATASTALI ED URBANISTICHE:** il Curatore ricorrerà all'ausilio di un Notaio.

#### SPESE DELLA VENDITA

**TRASCRIZIONE, VOLTURAZIONE** rimangono a carico della procedura, così come anche rimane a carico della procedura metà del compenso del Notaio, compenso che per la restante metà sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### DISCIPLINA TRANSITORIA

Tutte le vendite già autorizzate nel programma di liquidazione si terranno con modalità non telematiche.

§§§§§§§§

Si provveda a cura della cancelleria alla pubblicazione sul sito del Tribunale, ed all'invio agli Ordini Avvocati e Dottori Commercialisti per la diffusione, inoltre a tutti i Curatori, Commissari Giudiziali e Liquidatori Giudiziali, alla mail comunicata all'Ufficio.

Rimini, 27.04.2018



Il Presidente

Dott. Francesca Miconi

*Il Cancelliere  
Marco Caione*



IL CANCELLIERE