

# TRIBUNALE DI SASSARI

## Sezione Fallimentare

Prot. n° 338/2018 int. Sez.  
del 23.11.2018

Sassari, 21 novembre 2018

A tutti i Curatori

**Oggetto:** procedure di vendita beni immobili

### **Oggetto e finalità della circolare**

L'oggetto della presente circolare sono le modalità di vendita dei beni immobili acquisiti alle procedure fallimentari, già pendenti e di futura iscrizione davanti all'intestato Tribunale.

La finalità è quella di uniformare, semplificare, velocizzare, incrementare l'efficienza e l'efficacia e, non ultimo, ridurre i costi delle procedure di vendita.

Il Tribunale ritiene che le sopra enunciate finalità possano essere perseguite soltanto tenendo in considerazione che la liquidazione dei beni non si riduce alla fase competitiva di vendita in senso stretto, atomisticamente considerata, ma, al contrario, prende avvio già dalla ricerca dei beni del fallimento e si conclude con l'atto di trasferimento dei cespiti aggiudicati.

Questa circolare, pertanto, valevole, si ribadisce, per tutte le procedure fallimentari - presenti e future - indicherà di seguito gli adempimenti minimi che, di regola e sempre salve le eccezioni derivanti dalle peculiarità che ciascuna procedura può riservare, il curatore dovrà porre in essere per l'efficiente gestione del versante liquidatorio della procedura, oltre alle condotte meramente consigliate perché ritenute conformi alla corretta gestione delle procedure.

### **Natura delle vendite fallimentari**

In via preliminare, è opportuno evidenziare che la natura delle vendite fallimentari è del tutto analoga a quelle delle procedure esecutive individuali e, pertanto, può affermarsi che trattasi di alienazioni coattive, *invito domino*, non soggette alla disciplina in materia di garanzia contro i vizi, all'esito delle quali il giudice emetterà ordine di cancellazione dei gravami (ai sensi dell'art. 108, legge fallimentari), in relazione alle quali appare irrilevante l'esistenza di abusi edilizi (non ostando

tale circostanza al trasferimento dell'immobile) o la difformità dello stato di fatto dalle risultanze catastali, che ben potranno essere sanati, ove ne ricorrano i presupposti, successivamente al trasferimento.

### **Ricerca e stima dei beni**

L'attività liquidatoria presuppone la pronta individuazione dei beni da acquisire alla procedura.

A tal fine, il curatore dovrà provvedere ad eseguire immediatamente le visure ipotecarie relative al soggetto fallito, onde individuare gli immobili di proprietà del medesimo al momento della dichiarazione di fallimento e che siano stati alienati dallo stesso nei cinque anni antecedenti.

Il curatore, sin da questa fase, potrà domandare al comitato dei creditori (o al giudice delegato in sostituzione) l'autorizzazione alla nomina di un tecnico per la ricerca dei beni immobili da acquisire al fallimento, al quale potrà estendere l'incarico, previa nuova autorizzazione, alla stima dei beni reperiti, come meglio specificato in seguito.

A) Con riferimento ai beni ceduti dal fallito nei cinque anni antecedenti la dichiarazione di fallimento, il curatore, esaminato il caso concreto e la documentazione che riuscirà a reperire, agirà tenendo conto che:

- 1) Ai sensi dell'art. 64, legge fallimentare *“Sono privi di effetto rispetto ai creditori, se compiuti dal fallito nei due anni anteriori alla dichiarazione di fallimento, gli atti a titolo gratuito, esclusi i regali d'uso e gli atti compiuti in adempimento di un dovere morale o a scopo di pubblica utilità, in quanto la liberalità sia proporzionata al patrimonio del donante. 2. I beni oggetto degli atti di cui al primo comma sono acquisiti al patrimonio del fallimento mediante trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento. Nel caso di cui al presente articolo ogni interessato può proporre reclamo avverso la trascrizione a norma dell'articolo 36”*: sicché, con riferimento agli immobili donati dal fallito nei due anni antecedenti la dichiarazione di fallimento, il curatore procederà senz'altro alla trascrizione sugli stessi della sentenza di fallimento e alla liquidazione secondo le istruzioni delle presente circolare e il programma di liquidazione approvato dal comitato dei creditori;
- 2) Ai sensi dell'art. 66, legge fallimentare *“Il curatore può domandare che siano dichiarati inefficaci gli atti compiuti dal debitore in pregiudizio dei creditori, secondo le norme del codice civile. 2. L'azione si propone dinanzi al tribunale fallimentare, sia in confronto*

*del contraente immediato, sia in confronto dei suoi aventi causa nei casi in cui sia proponibile contro costoro”*: in altri termini, valutata la sussistenza dei presupposti di legge e la convenienza per la procedura, il curatore potrà esperire azione revocatoria ordinaria ex art. 2901 c.c.;

- 3) Ai sensi dell’art. 67, legge fallimentare, comma I, n. 1 e comma II: “ I. *Sono revocati, salvo che l'altra parte provi che non conosceva lo stato d'insolvenza del debitore: 1) gli atti a titolo oneroso compiuti nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento, in cui le prestazioni eseguite o le obbligazioni assunte dal fallito sorpassano di oltre un quarto ciò che a lui è stato dato o promesso.....omissis.....II. Sono altresì revocati, se il curatore prova che l'altra parte conosceva lo stato d'insolvenza del debitore, i pagamenti di debiti liquidi ed esigibili, gli atti a titolo oneroso e quelli costitutivi di un diritto di prelazione per debiti, anche di terzi, contestualmente creati, se compiuti entro sei mesi anteriori alla dichiarazione di fallimento....*”: il curatore, pertanto, dovrà verificare se: a) nei sei mesi antecedenti la dichiarazione di fallimento, il debitore abbia ceduto immobili a titolo oneroso e se risulta provata la conoscenza dell’acquirente dello stato di insolvenza del venditore; b) nell’anno anteriore alla dichiarazione di fallimento, il debitore abbia ceduto immobili a titolo oneroso in cui le prestazioni siano sproporzionate per oltre un quarto in danno del cedente.

In sintesi, il curatore, verificata la sussistenza dei presupposti per esperire azione revocatoria, fallimentare o ordinaria, procederà a domandare al giudice delegato, ai sensi dell’art. 25, comma I, n. 6, legge fallimentare, l’autorizzazione ad agire in giudizio per far valere l’inefficacia nei confronti del fallimento degli atti di disposizione degli immobili nei cinque anni antecedenti la dichiarazione di fallimento.

Ciò posto, si richiama quanto affermato da Cass. 9584 del 2015, e cioè che “*L'accoglimento dell'azione revocatoria in materia fallimentare non ha effetti restitutori in favore del disponente fallito, comportando la sola inefficacia dell'atto rispetto alla massa dei creditori, così da consentirne l'assoggettabilità alla esecuzione concorsuale*”.

Donde, una volta ottenuto l’accoglimento della domanda revocatoria, il curatore dovrà procedere alla liquidazione del bene in sede concorsuale, senza attivare un distinto giudizio esecutivo individuale sul bene oggetto della domanda, ma provvedendo a notificare le ordinanze di vendita nei confronti del cessionario dell’immobile.

**B)** Con riferimento ai beni ancora di proprietà del fallito, il curatore procederà senza indugio alla trascrizione della sentenza di fallimento e a verificare se sono già oggetto di procedura esecutiva tuttora pendente.

Ove un immobile acquisito alla procedura sia già oggetto di esecuzione individuale in corso, il curatore dovrà verificare se trattasi giudizio esecutivo che si interromperà in ragione della dichiarazione di fallimento o se, essendo uno dei creditori fondiario, potrà procedere ai sensi dell'art. 41, d.lgs. 385/1993.

Nel primo caso, il curatore - tenuto conto anche della natura del bene, del suo valore, dello stato di avanzamento del giudizio esecutivo - valuterà se intervenire nella procedura al fine di coltivarla e realizzare la vendita davanti al giudice dell'esecuzione. Nella negativa, procederà alla vendita in sede fallimentare. Rimane fermo che, in questo secondo caso, il curatore acquisirà la stima (eventualmente solo da aggiornare in sede fallimentare) e gli altri atti rilevanti della procedura esecutiva individuale.

Nel secondo caso, cioè ove il bene sia oggetto di esecuzione individuale coltivata da creditore fondiario, il curatore valuterà se e quando intervenire nel giudizio esecutivo, onde chiedere l'assegnazione delle somme per la soddisfazione delle obbligazioni con diritto di preferenza rispetto al credito fondiario, come risultanti da provvedimenti di graduazione, anche implicita, del giudice delegato (Cass. 23482/18).

Venendo ai beni acquisiti alla procedura e non oggetto di esecuzione individuale, il curatore dovrà immediatamente procedere a far stimare i beni acquisiti alla procedura.

A tal fine, nominerà uno stimatore.

Al riguardo, il Tribunale ritiene che la norma di cui all'art. 87, comma II, legge fallimentare, in forza della quale il curatore nomina lo stimatore - autonomamente e senza bisogno di autorizzazione di altri organi della procedura - sia riferibile esclusivamente ai beni mobili (depone in tal senso sia la natura eccezionale della norma, che la collocazione nell'ambito della disciplina dell'inventario, che chiaramente si riferisce ai soli beni mobili, in quanto gli unici che possono esserne oggetto).

Per contro, lo stimatore non può essere fatto rientrare né nella categoria dei delegati né in quella dei coadiutori, ma fa parte del *genus* atipico degli altri professionisti la cui opera è richiesta dal curatore nell'interesse della procedura.

Il legislatore non ha disciplinato le procedure di nomina di tale terza, ampia categoria di ausiliari del curatore. Deve tuttavia ritenersi che, in linea generale, così come per i delegati e i coadiutori, la nomina sia competenza dei curatori, soggetta ad autorizzazione del comitato dei creditori (e, ove non costituito, del giudice delegato ai sensi dell'articolo 41, comma IV, legge fallimentare).

In sintesi, il curatore provvederà, effettuate le visure ipotecarie, a chiedere al comitato dei creditori o, nel caso in cui lo stesso non sia stato costituito, al giudice delegato, l'autorizzazione alla nomina di uno stimatore.

L'individuazione dello stimatore e la sua nomina è rimessa al curatore, il quale, tuttavia, nella scelta, dovrà farsi guidare da: **1)** comprovata esperienza e competenza del professionista; **2)** rotazione nell'affidamento degli incarichi.

Al conferimento dell'incarico (sia di mera ricerca dei beni che di stima degli stessi), il curatore dovrà evidenziare allo stimatore che: **a)** il compenso sarà liquidato dal giudice delegato, nei limiti di legge, e tenendo conto della diligenza e della perizia nello svolgimento dell'incarico; **b)** la perizia dovrà essere trasmessa al curatore, che provvederà al deposito telematico; **c)** l'istanza volta alla liquidazione del compenso non dovrà essere trasmessa direttamente al giudice delegato, ma al curatore, il quale provvederà a trasmetterla al giudice delegato, corredata del parere di competenza, in assenza del quale non si procederà alla liquidazione; **d)** ove il fallimento sia privo di fondi, ma con prospettiva di acquisirne all'esito della liquidazione, il pagamento sarà posticipato al momento dell'effettivo introito, e sempre salvo il pagamento di crediti in prededuzione muniti di privilegio poziore di quello dei crediti professionali (fra cui, in particolare, le spese prenotate a debito o anticipate dall'Erario e il compenso del curatore).

Il contenuto minimo della relazione peritale dovrà essere quello di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., salvi ulteriori quesiti che il curatore riterrà di formulare, fra i quali, in particolare, quesito volto a far verificare al tecnico l'esistenza di ulteriori beni immobili acquisibili alla procedura e che, per qualunque motivo, non fossero stati individuati dal curatore in sede di prima verifica.

Contestualmente all'autorizzazione alla nomina di stimatore, il curatore domanderà autorizzazione al comitato dei creditori per la nomina di notaio al quale conferire incarico avente ad oggetto, nell'immediato: **a)** la verifica della continuità ventennale delle trascrizioni; **b)** la presenza di usi civici, vincoli o gravami di varia natura che possano essere ostativi o comunque influenti sulla vendita e, pertanto, da segnalare nel bando della gara; all'esito dell'aggiudicazione, **c)** il

rogito, la registrazione e la trascrizione dell'atto di compravendita; **d)** la predisposizione del decreto di cancellazione gravami ai sensi dell'art. 108, legge fallimentare, e la sua trascrizione.

Il curatore avrà cura di scegliere il notaio previa richiesta di preventivo a più professionisti e confronto degli onorari richiesti. Il compenso del notaio sarà a carico dell'aggiudicatario con riferimento agli adempimenti di cui alla lettera c), mentre per il resto sarà a carico della procedura.

### **Abitazione del debitore**

Ai sensi dell'art. 47, comma II, legge fallimentare *“La casa di proprietà del fallito, nei limiti in cui è necessaria all'abitazione di lui e della sua famiglia, non può essere distratta da tale uso fino alla liquidazione delle attività”*.

In primo luogo, si osserva che il riferimento alla *“liquidazione delle attività”* non comporta l'alienazione della casa del fallito come ultimo atto della liquidazione, infatti: 1) una simile interpretazione frustrerebbe le esigenze di efficienza e celerità che caratterizzano la procedura concorsuale riformata; 2) sarebbe incoerente rispetto alla possibilità di emettere, almeno nei casi di vendita ai sensi delle disposizioni del codice di procedura civile, ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c.; 3) creerebbe ingiustificabile disparità fra le procedure esecutive individuali, per le quali la liberazione può essere attuata immediatamente (nelle quali intervenga il curatore o che procedano ai sensi dell'art. 41, d.lgs. 385/93) e quelle concorsuali; 4) *de iure condendo*, appare smentita dall'art. 147, comma II, della bozza del d.lgs. attuativo della legge delega n. 155 del 2017, laddove, pur prevedendo analoga norma, ne modifica la formulazione in modo significativo *“La casa della quale il debitore è proprietario o può godere in quanto titolare di altro diritto reale, nei limiti in cui è necessaria all'abitazione di lui e della famiglia, non può essere distratta da tale uso fino alla sua liquidazione”*.

Il Tribunale, pertanto, ritiene che l'immobile adibito a casa di abitazione debba essere liquidato non appena si realizzino le condizioni favorevoli al miglior soddisfacimento dei creditori, senza attendere la liquidazione di tutto l'altro attivo acquisito alla procedura.

### **Beni in comproprietà**

Nel caso di beni la cui proprietà sia acquisibile alla procedura soltanto in parte, il curatore dovrà valutare attentamente se sia più conveniente, ai fini della liquidazione, procedere a tentativi di vendita, secondo la presente circolare, della quota, oppure domandare al giudice delegato autorizzazione per agire in giudizio per la divisione del cespite.

Qualunque sia la scelta del curatore, dovrà essere indicata in maniera chiara nel programma di liquidazione.

Ciò, naturalmente, sempre salva la possibilità che la quota del bene sia talmente esigua e il cespite di valore talmente minimale, da sconsigliare sia la vendita della quota che l'introduzione del giudizio di divisione. In tale ipotesi, il curatore valuterà se presentare istanza di rinuncia alla liquidazione del bene (vedasi quanto in seguito esposto).

### **Rinuncia all'apprensione o alla liquidazione dei beni**

All'esito dell'individuazione dei beni di proprietà del fallito, il curatore dovrà effettuare la valutazione, non esclusivamente economica, circa la convenienza della liquidazione dei beni stessi. Altrettanto, il curatore dovrà valutare la convenienza della prosecuzione dei tentativi di vendita per quegli immobili che siano già stati oggetto di numerosi tentativi di vendita, con progressivi ribassi del prezzo, senza esito.

Al riguardo, *de iure condito*, vengono in rilievo le disposizioni di cui agli artt. 35 e 104 ter, comma VIII, legge fallimentare, in forza delle quali il curatore, previa autorizzazione del comitato dei creditori (e in caso di sua mancanza o inerzia, il giudice delegato), a fronte di situazioni in cui la liquidazione appaia manifestamente non conveniente, può rinunciare ad apprendere il bene al fallimento o a liquidarlo (rimettendolo quindi nella disponibilità del debitore e rendendolo aggredibile con azioni esecutive individuali).

Le norme ora citate, pur dettate soltanto con riferimento ai fallimenti c.d. nuovo rito, sono pacificamente espressione di un principio generale, già elaborato dalla giurisprudenza ante 2005, che ha trovato consacrazione per le procedure esecutive individuali nella norma di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c. e ulteriore conferma nella bozza del decreto legislativo attuativo della legge delega 155/2017 (c.d. codice della crisi e dell'insolvenza), che all'art. 213, comma II, prevede espressamente che *“2. Il curatore, previa autorizzazione del comitato dei creditori, può non acquisire all'attivo o rinunciare a liquidare uno o più beni, se l'attività di liquidazione appaia manifestamente non conveniente. Si presume manifestamente non conveniente la prosecuzione dell'attività di liquidazione dopo sei esperimenti di vendita cui non ha fatto seguito l'aggiudicazione, salvo che il giudice delegato non autorizzi il curatore a continuare l'attività liquidatoria, in presenza di giustificati motivi. In questo caso, il curatore ne dà comunicazione ai creditori i quali, in deroga a quanto previsto nell'articolo 150, possono iniziare azioni esecutive o cautelari sui beni rimessi nella disponibilità del debitore”*.

Per quanto sopra, il Tribunale ritiene di invitare i curatori di tutti i fallimenti, vecchio o nuovo rito, a domandare al comitato dei creditori (e, ove mancante, al giudice delegato) l'autorizzazione alla non acquisizione di beni alla procedura o la rinuncia alla liquidazione di beni che siano manifestamente antieconomici.

A titolo meramente esemplificativo, si indicano alcune ipotesi in cui la liquidazione dei beni da apprendere o già appresi al fallimento potrebbe essere antieconomica:

- a) cespiti di valore *ab origine* esiguo;
- b) prezzo del bene divenuto esiguo all'esito di una pluralità di tentativi di vendita con progressivi ribassi (al riguardo, il Tribunale, in conformità all'art. 213 cit., ritiene che la valutazione circa l'antieconomicità debba valutarsi dopo sei tentativi di vendita, con, è bene evidenziare, progressivi ribassi di prezzo, non essendo rilevante l'esperimento di svariati tentativi senza riduzione di prezzo alcuna);
- c) beni acquisiti *pro quota*, soprattutto quando la quota sia esigua;
- d) beni abusivi e/o da bonificare e in cui i costi di sanatoria e/o bonifica siano superiore o pari al valore del bene;
- e) terreni di modesta estensione (inferiore ad un ettaro) inedificabili e/o in località in cui il mercato mobiliare è statico.

### **Liberazione, custodia e visita degli immobili**

Fra i quesiti che il curatore dovrà formulare allo stimatore, vi è quello relativo allo stato di occupazione dei beni acquisiti alla procedura. In altri termini, lo stimatore dovrà verificare se l'immobile è occupato, da chi è occupato e a quale titolo.

Ove risulti che l'immobile è occupato senza titolo opponibile alla procedura, il curatore dovrà procedere alla liberazione dello stesso e, pertanto, domanderà immediatamente al giudice delegato l'emissione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

L'istanza dovrà indicare in modo chiaro il bene per il quale il curatore domanda l'emissione dell'ordine (ubicazione, estremi catastali, ed ogni altro elemento utile) e il soggetto occupante (nome, cognome, data di nascita, codice fiscale, oppure, nel caso di società, ragione sociale, sede e partita iva).



Il curatore, altresì, contestualmente, potrà domandare al comitato dei creditori (o al giudice delegato in caso di mancanza di questo) l'autorizzazione alla nomina di coadiutore al fine specifico della liberazione e custodia, da individuarsi preferibilmente nell'Istituto Vendite Giudiziarie per la provincia di Sassari, in considerazione della comprovata conoscenza delle procedure volte alla liberazione e custodia degli immobili.

Con riferimento alla casa di abitazione del fallito, anche questa potrà essere oggetto di liberazione.

Al riguardo, il Tribunale ritiene che l'art. 47, comma II, legge fallimentare, debba essere inteso nel senso che gli organi della procedura hanno parziale discrezionalità circa il momento di adozione dell'ordine. L'espressione "*fino alla liquidazione delle attività*", infatti, secondo l'orientamento predominante in giurisprudenza, è da leggersi in coerenza con le analoghe disposizioni in materia di esecuzione individuale, per le quali la liberazione può essere disposta sino (ma anche prima) all'aggiudicazione ma anche prima (Trib. Reggio Emilia 26.10.2013, est. Fanticini; Trib Pescara 3.6.2016, giud. del. Fortieri; Trib. Mantova, 3.2.2011, est. Bettini).

Sicché, la norma fallimentare indica esclusivamente il momento a partire dal quale può essere emesso l'ordine di liberazione, da individuarsi con l'inizio della liquidazione.

Orbene, in definitiva, il curatore dovrà valutare con prudenza - tenuto conto di tutti gli elementi a sua disposizione, fra cui l'atteggiamento (collaborativo o meno) del fallito – se domandare la liberazione dell'immobile adibito ad abitazione sin dall'inizio della liquidazione oppure attendere l'aggiudicazione.

Una volta effettuata la liberazione degli immobili, il curatore potrà domandare al comitato dei creditori l'autorizzazione alla nomina di un coadiutore per la custodia degli stessi. Rimane fermo che, trattandosi di coadiutore, del compenso spettante al custode ausiliario dovrà tenersi conto in sede di liquidazione del compenso del curatore.

Il curatore, in qualità di custode, dovrà garantire, personalmente o a mezzo ausiliario, ad eventuali interessati all'acquisto la possibilità di visitare l'immobile entro quindici giorni dalla richiesta.

Stante l'obbligatorietà anche nelle procedure concorsuali della pubblicità delle vendite nel P.V.P., deve ritenersi ormai obbligatorio che la richiesta di visita debba essere inoltrata per il tramite del citato portale. Eventuali soggetti che facciano richiesta di visita tramite canale

differente, dovranno essere invitati dal curatore a formulare la domanda tramite il P.V.P., non potendo in difetto procedersi.

Ove l'immobile da visitare sia ancora occupato dal fallito, il curatore avrà cura di concordare con lo stesso le modalità della visita, onde evitare il contatto fra l'interessato e il fallito, nel rispetto, comunque, delle esigenze di vita e privacy di quest'ultimo (e sempre tenendo in conto eventuali particolari situazioni legate alla presenza di minori, portatori di handicap o infermi). In caso di più interessati, il curatore avrà cura di organizzare le visite in modo da evitare il contatto fra gli stessi.

### **Art. 107, legge fallimentare: prevalenza delle procedure di cui al primo comma**

Il legislatore disciplina le modalità delle vendite dei beni acquisiti alla procedura fallimentare all'art. 107, legge fallimentare, disponendo, al comma I, che *“Le vendite e gli altri atti di liquidazione posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione sono effettuati dal curatore tramite procedure competitive anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate, salvo il caso di beni di modesto valore, da parte di operatori esperti, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati. Le vendite e gli atti di liquidazione possono prevedere che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente; si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 569, terzo comma, terzo periodo, 574, primo comma, secondo periodo e 587, primo comma, secondo periodo, del codice di procedura civile. In ogni caso, al fine di assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati, il curatore effettua la pubblicità prevista dall'articolo 490, primo comma, del codice di procedura civile, almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva”*; ed al comma II che *“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”*.

Il Tribunale ritiene che la disciplina dettata dal primo comma sia prevalente rispetto a quella di cui al secondo comma, da considerarsi come eccezione, da motivare specificamente, alla regola generale secondo cui le vendite sono effettuate dal curatore previa procedura competitiva.

Depongono in tal senso considerazioni di carattere sistematico e testuale:

- La natura dell'organo cui è affidata la vendita: il curatore è l'organo cui è rimessa la gestione della procedura, mentre il giudice delegato ha prevalentemente compiti di

controllo e vigilanza; sicché, appare maggiormente conforme al sistema delineato dal legislatore, lo svolgimento delle operazioni di vendita davanti all'organo gestionale;

- Il ricorso alle procedure competitive deformatizzate consente una gestione più elastica e conforme al caso di specie, delle procedure di vendita, con vantaggio in termini di ricavato dalla vendita e tempi di definizione della stessa;
- La struttura dell'art. 107, legge fallimentare: la regola generale appare chiaramente dettata precedentemente (comma I) rispetto all'eccezione (comma II);
- Il dato letterale: il citato primo comma prevede che le vendite siano “*effettuate dal curatore tramite procedure competitive*”, dettando evidentemente una regola generale; il comma secondo prevede indica una mera facoltà - “*può prevedere*” – evidenziando così la natura eccezionale del ricorso alle vendite secondo le disposizioni del codice di procedura civile.

Il Tribunale, pertanto, invita i curatori a predisporre il programma di liquidazione optando per la vendita secondo le modalità di cui al comma I, legge fallimentare, salve eccezioni che dovranno essere evidenziate e specificamente motivate.

A tale ultimo riguardo, è opportuno rimarcare come le uniche motivazioni che consentono di ipotizzare vendite davanti al giudice delegato secondo le modalità di cui al codice di procedura civile, attengono all'interesse dei creditori e, quindi, a quei casi in cui, sulla scorta di elementi concreti, emerge che la vendita davanti al curatore potrebbe procurare un danno ai creditori in termini di ricavi e tempi della vendita.

Il curatore, pertanto, nel programma di liquidazione dovrà esplicitare chiaramente la sua opzione, non essendo consentito il mero richiamo all'art. 107, legge fallimentare, che non consenta di comprendere se voglia liquidare i beni secondo procedure competitive deformatizzate o secondo le regole del codice di procedura civile davanti al giudice delegato.

### **Il bando di gara e la pubblicità**

Il curatore dovrà inserire nel programma di liquidazione l'indicazione dei tentativi di vendita che intende esperire e i relativi ribassi (in percentuale), nonché allegare bozza dell'ordinanza recante le condizioni generali di vendita.

A tal fine, potrà avvalersi del modello di ordinanza di vendita allegato alla presente circolare (all. 1). Ove decida di avvalersi di tale modello, dovrà dichiararlo nel programma di liquidazione, mediante esplicito richiamo alla presente circolare e ai relativi allegati. Al contrario, nel caso

intenda proporre al giudice delegato un'ordinanza differente dal predetto modello, dovrà specificarne le ragioni e le variazioni che intenda conseguentemente apportare.

Il curatore dovrà porre in essere almeno tre tentativi di vendita all'anno con progressivi ribassi.

Il Tribunale osserva:

- quanto al numero dei tentativi di vendita, che tre all'anno è solo quello minimo, dovendo il curatore cercare di effettuarne il maggior numero possibile;
- i ribassi dovranno essere indicati nel programma di liquidazione, limitati per i primi quattro tentativi al 25% rispetto all'esperimento precedente e successivamente al 50% (in tal senso depone anche la bozza del decreto di attuazione della legge delega 155/2017).

Il curatore ben potrà, una volta approvato il programma di liquidazione, domandare al giudice delegato un'unica autorizzazione ad effettuare quattro tentativi di vendita per volta con i predetti ribassi, e in conformità all'ordinanza di vendita allegata alla domanda (ed eventualmente conforme al modello predisposto a corredo della presente circolare).

Ove il curatore abbia esperito infruttuosamente anche il quarto tentativo di vendita, domanderà prontamente al giudice delegato nuova autorizzazione. In questa sede valuterà, ove il programma di liquidazione glielo consenta, se domandare l'autorizzazione ad effettuare ribassi fino al 50% rispetto al precedente tentativo di vendita, specificando, al riguardo, se l'immobile è occupato e se sussistono altre possibili cause che scoraggino il mercato.

Il curatore dovrà provvedere tempestivamente alla pubblicità, pubblicando l'avviso di vendita e gli allegati (ivi compresa la perizia di stima, oscurata nei dati sensibili, e l'ordinanza di vendita), su: 1) portale delle vendite pubbliche; 2) sito internet avente i requisiti di cui al D.M. Giustizia del 31.10.2006 e iscritto negli appositi registri; 3) uno dei quotidiani di informazione locale avente maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, anche su un quotidiano di informazione nazionale o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale (sono equiparati ai quotidiani, i giornali di informazione locale, multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata).

Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore.

Il curatore dovrà effettuare la scelta del sito internet e del quotidiano su cui pubblicizzare la vendita, tenendo conto e bilanciando i seguenti criteri: a) costo della pubblicità; b) efficienza del mezzo. Con specifico riferimento a costi per la pubblicità sui siti internet, l'Ufficio ritiene di indicare quale costo orientativo ammissibile il prezzo di 80,00 euro, oltre iva, per pubblicazione.

La pubblicazione dovrà essere eseguita almeno 30 giorni prima della gara.

Nel programma di liquidazione e nell'ordinanza di vendita potranno essere previste ulteriori forme di pubblicità.

Nel caso di procedura senza fondi, si ricorda che:

- ai sensi dell'art. 18 bis, comma I, D.P.R. 115 del 2002: *“1. Per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di ciascun atto esecutivo per il quale la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili o mobili registrati, è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro 100 a carico del creditore procedente. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi. Il pagamento deve essere effettuato con le modalità previste dall'articolo 4, comma 9, del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito con modificazioni dalla legge 22 febbraio 2010, n. 24, con imputazione ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato. Quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito, a norma e per gli effetti delle disposizioni del presente decreto. Per la pubblicazione relativa a beni diversi da quelli di cui al primo periodo del presente comma, il contributo per la pubblicazione non è dovuto”*;
- ai sensi dell'art. 146, commi III, IV e V, D.P.R. 115 del 2002 *“3. Sono spese anticipate dall'erario: a) le spese di spedizione o l'indennità di trasferta degli ufficiali giudiziari per le notificazioni a richiesta d'ufficio; b) le indennità e le spese di viaggio spettanti a magistrati e ad appartenenti agli uffici per il compimento di atti del processo fuori dalla sede in cui si svolge; c) le spese ed onorari ad ausiliari del magistrato; d) le spese per gli strumenti di pubblicità dei provvedimenti dell'autorità giudiziaria. 4. Le spese prenotate a debito o anticipate sono recuperate, appena vi sono disponibilità liquide, sulle somme ricavate dalla liquidazione dell'attivo. 5. Il giudice delegato assicura il tempestivo recupero”*.

Sicché, in caso di mancanza di fondi, le spese per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche saranno prenotate a debito, mentre per le altre forme di pubblicità saranno anticipate dall'Erario.

Con l'occasione, si evidenzia all'attenzione dei curatori che non appena la procedura dovesse acquisire fondi, dovranno procedere al versamento in favore dell'Erario delle somme prenotate a debito o anticipate dallo stesso e non potrà farsi luogo a nessun altro pagamento, se non prima del recupero da parte dell'Erario di dette somme, incorrendo, diversamente, i curatori in responsabilità contabile.

Pertanto, in analogia a quanto già disposto con la circolare di questo Ufficio del 4.10.2018 in materia di contributo unificato, i curatori che abbiano effettuato pubblicità con anticipazione a carico dell'erario e/o prenotazione, e successivamente abbiano recuperato somme, sono invitati a provvedere immediatamente a recuperare all'Erario le somme dallo stesso anticipate e/o prenotate a debito.

Rimane fermo che il curatore: **a)** prima del completamento delle operazioni di vendita, dovrà notificare i relativi avvisi e bandi di gara a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sull'immobile (art. 107, comma III, legge fallimentare), nonché ai promissari acquirenti con contratto trascritto (art. 2776 bis c.c.); **b)** dovrà tempestivamente informare il comitato dei creditori e il giudice delegato, depositando telematicamente la relativa documentazione (art. 107, comma V, legge fallimentare) degli esiti delle procedure (quindi, di volta in volta, di ogni singolo tentativo di vendita).

### **Vendita telematica**

All'attualità, non sussiste un obbligo di procedere a vendita telematica in sede fallimentare.

Il Tribunale, tuttavia, rileva che le procedure telematiche di vendita immobiliare in sede di esecuzione individuale hanno, ad oggi, evidenziato una pluralità di criticità e comportano il consistente rischio di non essere coerenti con l'esigenza di efficienza ed efficacia dell'attività liquidatoria.

Pertanto questo Ufficio ritiene che nulla osti a che il curatore proceda, per ora, e fino alla soluzione delle problematiche ad oggi emerse, ai tentativi di vendita in via analogica, se non in casi eccezionali e da motivare specificamente (si noti che il modello di ordinanza di vendita è stato predisposto in funzione di gara analogica).

## **Aggiudicazione e rilanci**

Espletate le procedura di vendita, il curatore procederà a dichiarare l'aggiudicazione.

L'art. 107, comma IV, legge fallimentare prevede che *“Il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto”*. L'art. 108, comma I, legge fallimentare, prevede analogo potere del giudice delegato.

Salvi i casi in cui il prezzo formatosi all'esito della gara non sia stato alterato da elementi perturbatori, per i quali comunque dovrà essere valutato l'annullamento della procedura competitiva, questo Tribunale ritiene opportuno consigliare ai curatori di escludere espressamente nel programma di liquidazione la possibilità di formulare offerte in rilancio successivamente alla chiusura della gara fra i soli offerenti (e la possibilità di sospendere la vendita). L'esperienza pratica ha dimostrato che tale possibilità induce eventuali interessati a non proporre domanda di partecipazione alla gara, nella speranza che non vi siano altri interessati e il prezzo venga ridotto, nella consapevolezza di poter comunque formulare offerta successivamente ove, invece, vi siano altri interessati (in tal senso è stata predisposta la bozza di ordinanza di vendita).

### **La fase successiva all'aggiudicazione**

Una volta aggiudicato il bene e comunicato l'esito della gara al comitato dei creditori, al giudice delegato e ad eventuali creditori ipotecari e privilegiati, il curatore procederà a sentire il notaio già nominato per domandargli la liquidazione delle spese per il rogito dell'atto, la sua registrazione e trascrizione.

Il curatore, pertanto, comunicherà con immediatamente all'aggiudicatario le spese come quantificate dal notaio (oltre a ribadire il saldo prezzo), nonché l'iban del conto corrente intestato alla procedura nel quale dovrà effettuare il versamento.

Verificato l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle spese da parte dell'aggiudicatario, il curatore provvederà a concordare col notaio e l'aggiudicatario la data della stipula dell'atto di compravendita, avendo cura che la stessa non sia fissata oltre trenta giorni dal versamento del saldo prezzo.

Stipulato l'atto di trasferimento, il curatore ne depositerà copia agli atti e trasmetterà al giudice delegato la bozza in formato editabile dell'ordine di cancellazione gravami ex art. 108, comma II, legge fallimentare (corredata con le visure ipotecarie non sintetiche aggiornate) che avrà già provveduto a domandare al notaio.

## **Conclusioni**

Tutti i curatori sono invitati ad esaminare con attenzione la presente circolare, a recepire le indicazioni ivi contenute in quanto obbligatorie per legge, nonché e a valutare se recepire quelle soltanto consigliate dal Tribunale.

Con riferimento ai fallimenti per i quali non sussiste obbligo di predisporre programma di liquidazione, i curatori potranno domandare autorizzazione alla vendita con richiamo alla presente circolare e allegati, così da poter procedere a quattro tentativi di vendita sulla scorta di un solo provvedimento autorizzatorio del giudice delegato. Nella domanda di autorizzazione indicheranno i prezzi che intendono porre a base dei quattro tentativi di vendita (contenendo i ribassi nel limite del 25%) e se i beni sono occupati (specificando chi siano gli occupanti e il loro titolo).

Con riferimento ai fallimenti per i quali sia già stato predisposto e approvato il programma di liquidazione, i curatori che intendano uniformare le vendite alle indicazioni della presente circolare, potranno presentare al comitato dei creditori (o al giudice delegato in caso di sua mancanza) la variazione del programma di liquidazione con richiamo alla presente circolare, chiedendo l'approvazione della modifica. Successivamente all'approvazione provvederanno a domandare al giudice delegato l'autorizzazione a quattro tentativi di vendita, come sopra.

Con riferimento ai fallimenti per i quali non sia ancora stato predisposto o approvato il programma di liquidazione, il Tribunale ritiene legittimo che il curatore formuli la sezione relativa alla liquidazione dei beni immobili con il richiamo alla presente circolare (da allegare al programma). Successivamente all'approvazione del programma di liquidazione, il curatore domanderà al giudice delegato l'autorizzazione a quattro tentativi di vendita, come sopra.

Per scrupolo, si evidenzia che i programmi di liquidazione, nuovi o modificati, formulati mediante il richiamo alla presente circolare devono intendersi nel senso che: **a)** le vendite saranno effettuate direttamente dal curatore ai sensi dell'art. 107, comma I, legge fallimentare; **b)** successivamente al quarto tentativo di vendita infruttuoso, il curatore potrà domandare l'autorizzazione al giudice delegato ad effettuare ribassi fino al limite del 50% del tentativo precedente; **c)** l'ordinanza di vendita dovrà essere conforme al modello allegato a questa circolare; **d)** per tutti gli immobili occupati senza titolo opponibili dovrà procedersi ad immediata liberazione, salva l'abitazione del debitore per cui il curatore dovrà valutare il caso concreto; **e)** la pubblicità




delle vendite sarà effettuata, almeno trenta giorni prima del termine per la presentazione delle buste, sul P.V.P., sul sito in possesso dei requisiti di legge e su un quotidiano di tiratura regionale come sopra indicato, salve ulteriori forme da indicare specificamente nel programma di liquidazione.

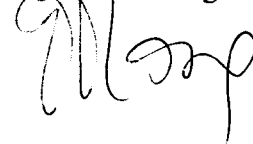
Considerato, infine, che, in attesa dell'emanazione della presente circolare, i giudici delegati non hanno provveduto ad autorizzare le vendite per le quali sono state presentate domande da parte dei curatori, si comunica che le istanze volte all'autorizzazione alla vendita di beni immobili ad oggi già presentate e per le quali non sia stato adottato alcun provvedimento, sono da intendersi superate e verranno archiviate d'ufficio. I curatori dovranno presentare nuova istanza di autorizzazione alla vendita, previa eventuale modifica del programma di liquidazione adesiva alla presente circolare.

Si manda alla cancelleria per la pubblicazione sul sito internet del Tribunale e la comunicazione a tutti i curatori con il mezzo più celere e che assicuri la ricevuta.

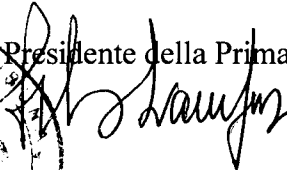
Il Giudice delegato



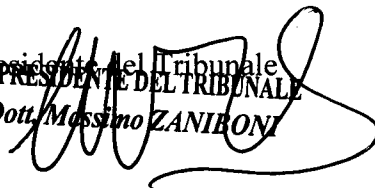
Il Giudice delegato



Il Presidente della Prima Sezione



Il Presidente del Tribunale  
IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE  
Dott. Massimo ZANIBONI





## **TRIBUNALE DI SASSARI**

**Fallimento: xxxxxxxx S.R.L. (N° xx/xxxx)**

**Sentenza n:**

**Giudice Delegato: Dott.ssa xxxxxxxxxxxx**

**Curatore Dott. xxxxxxxx**

### **ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il Giudice Delegato, Dott.ssa \_\_\_\_\_, vista l'istanza con cui il Curatore chiede di essere autorizzato a procedere a quattro tentativi di vendita secondo le modalità di cui all'art. 107 L.F. comma 1 già illustrate nel programma di liquidazione e in conformità alla circolare del Tribunale di Sassari in materia di vendite immobiliari del xx.11.2018;

ritenuto funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare effettuare nel caso di specie la vendita, secondo modalità competitive dinanzi al curatore, che si sviluppi in quattro esperimenti di vendita nel lasso temporale di 15 mesi dalla data del presente provvedimento; reputato che nel caso in cui il primo esperimento di vendita vada deserto, i successivi debbano tenersi, ciascuno, ad un prezzo ribassato sino ad un quarto dell'ultimo prezzo praticato;

#### **AUTORIZZA**

Il Curatore a procedere alla vendita dei seguenti beni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

- LOTTO UNICO:

Prezzo base: Euro xxxxxx – aumento minimo Euro xxxx.

#### **AVVISA**

- a. che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente e che la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche in deroga all'art. 1538 c.c.;
- b. che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri

di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio - quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- c. che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- d. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a spese della procedura;

Le condizioni della vendita, le date, le forme di pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e quelle di svolgimento della gara sono regolate dalle condizioni generali uniformi di vendita competitiva allegate ad ogni avviso di vendita.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- il pagamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno integralmente a carico dell'acquirente;
- l'immobile, salvo il caso (che, se sussistente, sarà indicato nella autorizzazione alla vendita del giudice) in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura fallimentare;
- la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario a mezzo di rogito notarile, soltanto a seguito del tempestivo integrale versamento del prezzo, degli oneri e delle spese. L'atto di trasferimento sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura fallimentare ed a spese dell'aggiudicatario.

### **VISITE AGLI IMMOBILI IN VENDITA**

- gli interessati all'acquisto potranno prendere visione degli immobili posti in vendita mediante esplicita richiesta al curatore fallimentare che provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, a far visitare l'immobile all'interessato in tempi utili affinché questo possa, eventualmente, formulare la propria offerta. Le visite all'immobile saranno necessariamente programmate con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLE CAUZIONI**

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del curatore entro le ore 18 del giorno precedente la data fissata per la vendita. Sulla busta deve essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome del curatore, il nome di chi materialmente presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il giorno fissato per la vendita. Nessuna altra indicazione né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro deve essere apposto sulla busta. Il curatore,

anche tramite un proprio delegato, prenderà in custodia le buste ricevute sino al momento di apertura della gara;

- l'offerta dovrà contenere:
  - il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta, eccetto nel caso di offerta per persona da nominare o il caso di procura notarile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata alla domanda. Se l'offerente è una persona giuridica, o comunque un ente, dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, il nome del legale rappresentante;
  - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente, se si tratti di persona fisica. Se l'offerente è una società o un ente dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata e idonea documentazione atta a dimostrare i poteri del legale rappresentante, nonchè fotocopia del documento d'identità in corso di validità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- all'offerta dovrà essere allegato il versamento del seguente deposito: 10% del prezzo offerto per cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "fallimento xxxxx n. xxxxxxxx"
- l'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice impedirne il perfezionamento ove ricorrano gravi e giustificati motivi ai sensi dell'art. 108 l.f.;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e tributari, dei diritti e delle spese di vendita, entro il termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione;

#### **DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI**

- Il giorno e l'ora fissata per la vendita il curatore provvederà presso il suo studio o presso il diverso luogo indicato nell'avviso di vendita ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso il suo studio ovvero, ove si tratti di gara disposta davanti al giudice, si recherà presso l'ufficio del giudice con le buste da egli custodite per la consegna e l'apertura delle stesse davanti al giudice;
- In caso di unica offerta, se essa risulti pari o superiore al 75% del prezzo stabilito, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- In caso di pluralità offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno

prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione;

- Se la gara non potesse avere luogo per mancata partecipazione degli offerenti, il curatore pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il curatore aggiudicherà il bene in favore di chi risulterà aver presentato per primo l'offerta in base all'annotazione del giorno e dell'ora effettuata dal curatore o da un suo delegato sulla busta contenente l'offerta al momento della ricezione;
- Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso;
- L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F. Non si applica l'art. 107 comma quarto l.f.;
- Tutte le spese e le imposte, comprese quelle relative alla trascrizione dell'atto di trasferimento, resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione delle spese per la cancellazione dei gravami; saranno a carico dell'aggiudicatario anche le spese per l'attestazione di prestazione energetica (APE);
- All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.
- Il curatore procederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita depositandone copia in formalità elettronica nel fascicolo della procedura.

#### **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE E DEGLI ONERI FISCALI**

- In caso di aggiudicazione il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato al Fallimento, ovvero, su indicazione del curatore, mediante consegna al medesimo di assegno circolare non trasferibile intestato al "fallimento xxxxx n. xxxxxxxx". In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali e spese, comunicato dal Curatore fallimentare, anche in via sommaria, nel termine di 30 giorni dall'aggiudicazione. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà darne immediata comunicazione al curatore al fine di consentirgli la corretta determinazione delle imposte.
- Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al fallimento xxx n. xx/xxx o, ad indicazione del curatore, con bonifico sul conto corrente della procedura fallimentare.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al curatore l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura.

### **PUBBLICITÀ**

Della vendita il Curatore dovrà dare idonea pubblicità.

In tutti i casi mediante

- a) inserzione a termini dell'art. 490, comma I, c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche
- b) pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale completo di tutti i suoi allegati, sui siti internet, come da circolare del Tribunale di Sassari del 21.11.2018, in materia di vendite immobiliari;
- c) pubblicità su quotidiano avente i requisiti di cui all'art. 490, comma III, c.p.c.;

affissione all'immobile di un cartello con la dicitura "vendesi" e l'indicazione della sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, etc.) ed i recapiti del curatore o del suo ausiliario;

Inoltre, nei casi di immobili di particolare valore e/o pregio, a discrezione del curatore e previa acquisizione del relativo parere del comitato dei creditori, mediante pubblicazione su quotidiani locali e/o nazionali di un avviso contenente in modo sintetico le informazioni relative alla vendita.

La pubblicità dovrà essere effettuata almeno TRENTA giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

L'avviso di vendita dovrà contenere i seguenti dati: ubicazione del bene, diritto reale posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione sullo stato di occupazione, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del Giudice Delegato, nome e recapito telefonico del Curatore fallimentare, nome e recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite all'immobile, presenza di difetti urbanistici che risultino noti.

Copia dell'avviso di vendita deve essere notificata dal Curatore 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, l'anticipazione delle spese di pubblicità da parte dell'Erario ai sensi dell'art. 146 del T.U. in materia di spese di giustizia.

Sassari li, xx.xx.xxxx

Il Giudice Delegato