



**TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE FALLIMENTARE**

LINEE GUIDA

in materia di pubblicità e vendite immobiliari telematiche per le procedure concorsuali

Le nuove disposizioni in materia di pubblicità e di gara nelle vendite pubbliche con modalità telematica¹ hanno indotto il Tribunale ad adottare le presenti linee guida.

I novellati articoli 107 e 182 L.F. non regolamentano, infatti, le modalità di vendita telematica in sede concorsuale, in quanto il richiamo di tali ultime norme all'art. 490 c.p.c. contempla esclusivamente l'obbligo d'inserimento di tutti gli atti esecutivi dei quali si debba dare pubblica notizia nel "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) gestito dal Ministero della Giustizia, perciò anche delle vendite da effettuare nell'ambito di procedure concorsuali.

Il termine per la pubblicità, individuato dalla normativa in almeno quarantacinque giorni antecedenti rispetto all'asta, per esigenze operative dovrà essere fissato non più tardi di sessanta giorni prima della gara.

Per assolvere al pagamento delle spese di pubblicità i Curatori provvederanno ad attingere dai fondi delle procedure concorsuali – previa autorizzazione da inserirsi nell'istanza di vendita – e ad aprire un conto corrente dedicato, analogamente a quanto previsto per le procedure esecutive immobiliari.

In caso di assenza di fondi della procedura, previa attestazione da parte del G.D., i Curatori provvederanno a richiedere la prenotazione a debito, con prudenziale e congruo anticipo che consenta di osservare i termini stabiliti per la pubblicità e la vendita, da espletarsi sempre con modalità asincrona, secondo le previsioni adottate da questo Tribunale.

1. Procedure fallimentari dichiarate prima del 16 luglio 2006

Le novità legislative sono immediatamente applicabili ai "vecchi" fallimenti, stante l'espresso e tuttora vigente rinvio alle previsioni del codice di procedura civile.

Di conseguenza i Curatori dovranno adeguare pubblicità e vendite degli immobili (anche nel caso in cui siano state precedentemente esperite aste giudiziali) secondo le innovate modalità telematiche, salvo che il Giudice Delegato conferisca incarico a Professionista delegato, il quale dovrà conformarsi alle presenti disposizioni.

¹ Decreto Ministero della Giustizia del 5.12.2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 10.01.2018, che le ha rese obbligatorie dall'11.04.2018; art. 490 c.p.c., come modificato dall'art. 13, comma 1, lett. b), n. 1, D.L. 27.06.2015, n. 83, convertito, con modificazioni, in L. 6.08.2015, n. 132; art. 569 c.p.c., come modificato, da ultimo, dall'art. 4, primo comma, lettera e), del D.L. 3.05.2016, n. 59 – convertito con modificazioni in L. 30.06.2016, n. 119; 161 ter e 161 quater disp.att. c.p.c.



Una volta acquisita la relazione notarile e la perizia di stima, con relativo controllo sulle conformità ipo-catastali, i Curatori formuleranno istanza di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* in lotti separati, richiamati dalla relazione peritale dell'Esperto, con contestuale predisposizione della bozza dell'ordinanza di delega in formato word e conseguente avviso (anche nel caso sia stata già espletata precedente asta innanzi al G.D., in questo caso al medesimo ultimo prezzo base), sulla scorta degli schemi operativi pubblicati sul sito internet del Tribunale di Taranto, ovvero diffusi tramite la Camera delle Procedure Concorsuali.

Nel caso si opti per la vendita tramite Professionista delegato, il Curatore avrà premura di fornirgli la relativa provvista sul conto dedicato.

All'esito dell'aggiudicazione provvisoria il Curatore (o altro incaricato) trasmetterà gli atti telematicamente e senza indugio al Giudice Delegato, tramite Cancelleria, in seguito depositando bozza editabile del decreto di trasferimento per ogni singolo lotto, dopo aver constatato il versamento del saldo e delle spese, nei termini perentori assegnati all'aggiudicatario.

2. Procedure fallimentari aperte dal 16 luglio 2006 e concordati preventivi

Le similari vendite immobiliari concernenti le "nuove" procedure concorsuali, pendenti successivamente alla suddetta data – per le quali sussiste perciò la possibilità di optare per l'adozione di procedure competitive (come individuate nei programmi di liquidazione, ai sensi dell'art. 107 L.F. di ultima formulazione) – sono pacificamente assoggettate ai medesimi obblighi di pubblicità sul PVP.

Ferma la facoltà dei Curatori di utilizzare modalità di vendita con procedure competitive alternative a quelle previste dal codice di procedura civile, si avverte tuttavia l'esigenza di uniformare le gare concernenti gli immobili ricadenti nell'attivo fallimentare o concordatario.

Conseguentemente, il Tribunale ritiene che il Curatore o Liquidatore Giudiziale debbano attenersi, negli avvisi di vendita, alle indicazioni appresso indicate, proponendo di liquidare come segue l'attivo immobiliare:

- a) vendere tramite procedura competitiva i beni indicati in separati lotti dall'Esperto (ovvero diversamente e motivatamente individuati), secondo la stima da questi precisata, adottando:
 - ✓ gli schemi operativi inseriti sul sito del Tribunale di Taranto, con pubblicazione sul PVP attraverso gestore autorizzato per la vendita telematica, che individua in Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;
 - ✓ i costi approvati dal Tribunale;



- b) effettuare almeno sei esperimenti di vendita nell'arco di ventiquattro mesi, a decorrere dall'approvazione del programma di liquidazione (fatte salve motivate richieste di proroga), previa autorizzazione da parte del Giudice Delegato, da richiedersi prima di ogni esperimento di vendita; depositare, altresì, dopo ogni gara, la documentazione giustificativa della pubblicità e dell'esperimento dell'asta;
- c) tenere ogni gara nel luogo di cui si abbia disponibilità, indicato nel redigendo avviso di vendita, mediante modalità telematica asincrona con durata di sei giorni e aggiudicazione al miglior offerente, il quale avrà facoltà di indicare un'offerta minima che non potrà essere inferiore di oltre un quarto, rispetto al prezzo base;
- d) aggiudicare il lotto a chi abbia formulato l'offerta più alta, con i criteri operativi adottati – in caso di parità – dal Tribunale nelle vendite immobiliari, senza possibilità di accettare offerte migliorative postume;
- e) trasferire il lotto in favore dell'aggiudicatario con atto pubblico o scrittura privata autenticata a rogito di Notaio designato dal Curatore o Liquidatore Giudiziale, con spese a carico dell'aggiudicatario;
- f) richiedere al Giudice Delegato l'emanazione del provvedimento di cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- g) qualora l'aggiudicatario non effettui il versamento di prezzo e spese, richiedere al Giudice Delegato che pronunci la decadenza, incamerando la cauzione e provvedendo a fissare la nuova gara al medesimo prezzo base precedente, con nuova cauzione del 20%;
- h) ribassare il prezzo, ogni volta di un quarto, rispetto a quello base della vendita precedentemente deserta su ciascun lotto non aggiudicato;
- i) informare gli organi della procedura, con osservazioni e proposte, in caso di infruttuoso esperimento anche della sesta vendita, ovvero quando il prezzo base di vendita dei lotti, complessivamente considerati, sia pari o inferiore ad € 20.000.00 o, ancora, nel caso ragionevolmente prevedibile in cui il realizzo non consenta di far fronte ad imposte (es. IMU) e/o a spese prededucibili (es. condominio, manutenzioni) imputabili alla specifica massa immobiliare.

Nella predisposizione dei programmi di liquidazione, ovvero nelle modifiche da richiedere per quelli già approvati, sarà sufficiente che il Curatore specifichi che intende adeguarsi alle modalità previste nelle presenti linee guida, senza necessità di ulteriori indicazioni riguardanti le modalità di vendita.



..*

Le attuali linee guida annullano e sostituiscono le precedenti, emanate in data 18 aprile 2018, depositate in Cancelleria il 9 maggio 2018.

Manda alla Cancelleria per la massima diffusione attraverso pubblicazione sul sito del Tribunale di Taranto, affissione presso gli Uffici interessati, nonché tramite la Camera delle Procedure Concorsuali, i Consigli degli Ordini degli Avvocati e dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Taranto.

Taranto, 23 maggio 2018

Il Presidente
Dott. Pietro Genoviva

I Giudici Delegati

Dott.ssa Francesca Zanna

Dott. Giuseppe De Francesca

Depositato in Cancelleria

30 MAG. 2018

Funzionario Giudiziario
Dr. Gianluca Carrozzini