



TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA SEZIONE PRIMA CIVILE – PROCEDURE CONSORSUALI

A TUTTI I CURATORI FALLIMENTARI

AL CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI LATINA

*AL CONSIGLIO DELL'ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI
CONTABILI DI LATINA*

OGGETTO: D.L. 83/2015, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015: ENTRATA IN VIGORE DELLE MODIFICHE RELATIVE ALLA FASE DELLA VENDITA NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI; RACCORDO CON LA DISCIPLINA FALLIMENTARE IN TEMA DI MODALITÀ DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI.

Gli interventi normativi citati in oggetto hanno apportato alcune rilevanti modifiche, oltre che direttamente alla legge fallimentare, alla disciplina dettata dal codice di procedura civile per la fase della vendita nelle esecuzioni immobiliari (disciplina richiamata da quella che, a sua volta, regola la vendita dei beni immobili in sede fallimentare).

Fra queste ultime novità, l'attribuzione di un ruolo sostanzialmente marginale alla vendita con incanto (v. art. 569, comma 3 c.p.c.), la possibilità per gli interessati all'aggiudicazione di offrire una somma pari a tre quarti del prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita (v. art. 571 c.p.c.) e di versare ratealmente il prezzo (ove precedentemente previsto nell'ordinanza di vendita ed entro il termine massimo di mesi dodici: v. ancora art. 569, comma 3 c.p.c., ora anche espressamente richiamato, con riguardo alle procedure competitive, dall'art. 107, comma 1 L.F.), la possibilità per i creditori di proporre l'istanza di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui essa è presentata (art. 589 c.p.c.), la nuova disciplina dell'ipotesi di offerta singola (art. 572 c.p.c.), nonché quella della gara fra più offerenti (art. 573 c.p.c.).

Con riguardo alla disciplina transitoria, va evidenziato che il legislatore, in sede di conversione ed a parziale modifica di quanto originariamente stabilito dal citato D.L. 83/2015 (v. art. 23, comma 9, così come ora modificato), ha previsto che le modifiche di cui sopra trovino applicazione in ogni caso quando il giudice o il professionista delegato – aggiunta quest'ultima introdotta con la legge di conversione – dispongano una nuova vendita.

Alla luce dell'introduzione del richiamo anche alla vendita "disposta dal professionista delegato" (richiamo che non può che intendersi come riferito all'attività di fissazione

dell'esperimento di vendita, posta in opera dal professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.), questo Ufficio ritiene che l'interpretazione corretta della predetta disciplina transitoria debba essere nel senso che tutti i nuovi esperimenti di vendita che il giudice o i professionisti delegati andranno a fissare – rilevando in particolare a tal fine il momento del compimento degli adempimenti richiamati dall'art. 591 bis, comma 3, n. 2) c.p.c. – debbano essere disciplinati dalle nuove disposizioni.

La disciplina codicistica di cui sopra deve peraltro essere raccordata con quella fallimentare (artt. 105 e ss. L.F.) che ad essa si richiama.

Quest'ultima, come è noto, nel tempo ha subito a sua volta significative modificazioni (prima con il D.Lgs. 9 gennaio 2006, n. 5; poi con il D.Lgs. 12 settembre 2007, n. 169; infine ancora con il D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 132).

Da un sistema che prevedeva che la vendita in sede fallimentare dovesse avvenire secondo le disposizioni del codice di procedura civile relative al processo di esecuzione (richiamate in quanto compatibili dall'art. 105 L.F., nel testo anteriore alle modifiche apportate dal D.Lgs. 9 gennaio 2006, n. 5), e di regola con il sistema dell'incanto (v. testo storico dell'art. 108, comma 1 L.F. secondo cui *"La vendita degli immobili deve farsi con incanto. Il giudice delegato tuttavia, su proposta del curatore, sentito il comitato dei creditori e con l'assenso dei creditori ammessi al passivo, aventi un diritto di prelazione sugli immobili, può ordinare la vendita senza incanto, ove la ritenga più vantaggiosa"*), si è passati ad uno – quello derivante dal doppio intervento apportato dal D.Lgs. 9 gennaio 2006, n. 5 e dal D.Lgs. 12 settembre 2007, n. 169, poi confermato sotto quest'aspetto anche dal legislatore del 2015 – in cui la vendita immobiliare secondo le regole del codice di procedura civile (nell'ambito del quale è nel frattempo divenuto prevalente il modello di vendita senza incanto) costituisce solo un'alternativa alla liquidazione dei beni effettuata dal curatore a mezzo di procedura competitiva (v. art. 107 L.F. nel testo attualmente in vigore).

Tenuto conto di quanto precede e della disciplina transitoria dettata dalle disposizioni succedutesi nel tempo, per le procedure fallimentari in corso possono quindi delinearsi le seguenti ipotesi.

1) Fallimenti dichiarati prima del 16.7.2006.

La disciplina applicabile continua ad essere quella in vigore prima delle modifiche apportate dal D.Lgs. 9 gennaio 2006, n. 5.

Ai sensi degli artt. 105 e 108 L.F., entrambi nel testo all'epoca vigente, la vendita deve essere quindi disposta dal giudice delegato a norma del codice di procedura civile e mediante il sistema con incanto (salvo che il giudice delegato, su proposta del curatore, sentito il comitato dei creditori e con l'assenso dei creditori ammessi al passivo, aventi un diritto di prelazione sugli immobili, non ordini la vendita senza incanto, ove la ritenga più vantaggiosa).

2) Fallimenti dichiarati dopo il 16.7.2006.

La disciplina applicabile è quella di cui all'attuale testo dell'art. 107 L.F.

Le vendite vengono effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile (in quanto compatibili) oppure dal curatore tramite procedure competitive, secondo quanto previsto nel programma di liquidazione di cui all'art. 104 *ter* L.F.

Pertanto, in caso di vendita prevista innanzi al giudice delegato (e non di vendita eseguita dal curatore con procedura competitiva), la stessa va disposta in conformità della nuova disciplina introdotta dal D.L. 83/2015, convertito con modificazioni L. 132/2015 (v. novità legislative sopra richiamate).

Ciò comporta, fra l'altro, che l'esperimento di vendita viene autorizzato dal G.D. con la sola modalità senza incanto a meno che non emergano elementi - di norma difficilmente riscontrabili e la cui presenza deve comunque essere segnalata al G.D. dal curatore - tali da far ritenere (cfr. art. 569, comma 3 c.p.c.) probabile che la vendita con la modalità con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, valore determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c.

Si evidenzia peraltro che, in caso di vendita eseguita dal Curatore con procedura competitiva e non innanzi al G.D. secondo le norme del codice di rito sopra richiamate, il passaggio di proprietà del bene non potrà avvenire a mezzo di decreto di trasferimento, provvedimento questo che può essere emesso solo all'esito della procedura di espropriazione prevista dal c.p.c.

Occorre infine sottolineare la necessità che le istanze di vendita (o comunque gli allegati contenenti la descrizione dei beni) vengano depositate in formato editabile, del tipo PDF/a, che consenta di estrapolare i dati identificativi dei beni stessi e di inserirli nell'ordinanza di vendita.

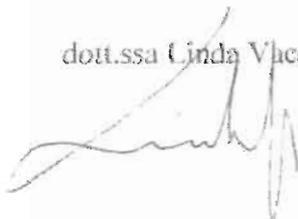
Si invitano pertanto tutti i curatori, nella presentazione al G.D. delle istanze di emissione delle ordinanze di autorizzazione alla vendita *ex* art. 569 c.p.c. (i cui modelli in uso sono reperibili presso la cancelleria fallimentare), ad attenersi alle indicazioni che precedono.

Si comunichi a cura della Cancelleria agli ordini professionali indicati in intestazione.

Latina, 26.10.2015

I magistrati addetti alle procedure concorsuali

dott.ssa Linda Vaccarella



dott. Francesco Cina



unit

IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE
Catello Pandolfi

