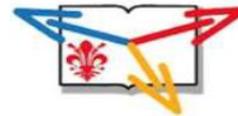




ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE



Fondazione
dei Dottori
Commercialisti e degli
Esperti Contabili di Firenze

LE VENDITE NELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

*le differenze rispetto alla legge fallimentare e la delega ai
professionisti*



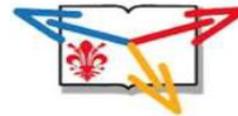
STUDIO SR

DOTT.SSA NICOLETTA LAMANNA

Via Dei Cappuccini, 71/C . 50053 Empoli (Firenze)
Tel. +39 0571 78525 . +39 0571 725104
nicoletta@studiosr-commercialisti.it
PEC: nicoletta.lamanna@odcecfirenze.it



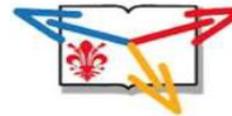
Unione Giovani
Dottori Commercialisti
ed Esperti Contabili di
Firenze



La mia relazione

- **Premesse:** l'inventario e il programma di liquidazione;
- **Le modalità di vendita nella LG:** le differenze tra le previsioni della LF e del CCII;
- **La delega al professionista:** il particolare caso della nomina del curatore come delegato alla vendita nella LG.



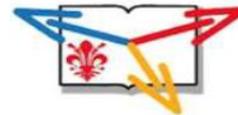


Premesse

1. L'inventario: art.87 L.F.

1. Il curatore, rimossi i sigilli, redige l'inventario nel più breve termine possibile secondo le norme stabilite dal codice di procedura civile, presenti o avvisati il fallito e il comitato dei creditori, se nominato, formando, **con l'assistenza del cancelliere**, processo verbale delle attività compiute. Possono intervenire i creditori.
2. Il curatore, quando occorre, nomina uno stimatore.
3. Prima di chiudere l'inventario il curatore invita il fallito o, se si tratta di società, gli amministratori a dichiarare se hanno notizia che esistano altre attività da comprendere nell'inventario, avvertendoli delle pene stabilite dall'articolo 220 in caso di falsa o omessa dichiarazione.
4. L'inventario è redatto in doppio originale e sottoscritto da tutti gli intervenuti. Uno degli originali deve essere depositato nella cancelleria del Tribunale



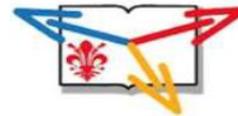


Premesse

1. *L'inventario: art.195 CCII*

1. Il curatore, rimossi i sigilli, redige l'inventario nel più breve termine possibile secondo le norme stabilite dal codice di procedura civile, presenti o avvisati il fallito e il comitato dei creditori, se nominato, formando, processo verbale delle attività compiute, **al quale allega la documentazione fotografica dei beni inventariati**. Possono intervenire i creditori.
2. Il curatore, quando occorre, nomina uno stimatore.
3. Prima di chiudere l'inventario il curatore invita il fallito o, se si tratta di società, gli amministratori a dichiarare se hanno notizia che esistano altre attività da comprendere nell'inventario, avvertendoli delle pene stabilite dall'articolo 220 in caso di falsa o omessa dichiarazione.
4. L'inventario è redatto in doppio originale e sottoscritto da tutti gli intervenuti. Uno degli originali deve essere depositato nella cancelleria del Tribunale





Premesse (segue)

2.Programma di liquidazione: art.104-ter L.F. / art.213 CCII

Procedura per l'approvazione e l'autorizzazione:

LF art. 104-ter comma 1: il curatore predispone un programma di liquidazione da sottoporre all'approvazione del comitato dei creditori;

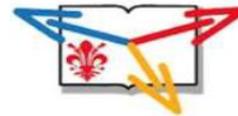
comma 9: Il programma approvato è comunicato al giudice delegato che autorizza l'esecuzione degli atti a esso conformi;

CCII art. 213 comma 1: il curatore predispone un programma di liquidazione *da sottoporre all'approvazione del comitato dei creditori*;

comma 7 il programma è trasmesso al giudice delegato che ne autorizza la sottoposizione al comitato dei creditori per l'approvazione.

Il giudice delegato autorizza i singoli atti liquidatori in quanto conformi al programma approvato.





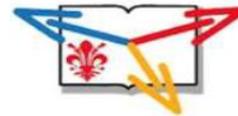
LF art. 104-ter

1. Curatore redige il PDL
2. Cdc lo approva
3. GD autorizza gli atti del PDL approvato dal CDC

CCII art. 213

1. Curatore redige il PDL e chiede autorizzazione al GD per sottoporlo al CDC
2. GD autorizza il curatore
3. CDC approva il PDL
4. Curatore chiede autorizzazione al GD per il compimento degli atti del PDL
5. GD autorizza i singoli atti del PDL

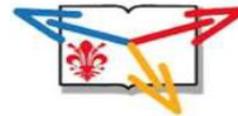




Le modalità di vendita nella LG art. 216 CCII differenze rispetto alla LF

1. Stima del valore dei beni da liquidare
2. Gli adempimenti pubblicitari
3. La vendita dei beni immobili
4. La presentazione delle offerte
5. La scelta della procedura competitiva
6. La comunicazione dell'esito della vendita





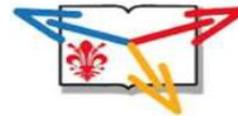
1. La stima del valore dei beni da liquidare

Art. 216 comma 1 CCII

«I beni acquisiti all'attivo della procedura sono stimati da esperti nominati dal curatore ai sensi dell'articolo 129, comma 2. La relazione di stima deve essere depositata con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, nonché delle apposite specifiche tecniche del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia. I modelli informatici delle relazioni di stima sono pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e, quando la stima riguarda un bene immobile, deve contenere le informazioni previste dall'articolo 173-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile. L'inosservanza della disposizione di cui al secondo periodo costituisce motivo di revoca dell'incarico. La stima può essere omessa per i beni di modesto valore. Il compenso dell'esperto è liquidato a norma dell'articolo 161, terzo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile».

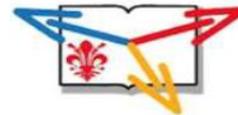
1. i beni da liquidare devono essere stimati da esperti nominati dal curatore ai sensi dell'art. 129 comma 2 (con l'autorizzazione del cdc);
2. La relazione di stima deve essere:
 - Depositata telematicamente: trasmessa alla cancelleria e non più consegnata al curatore
 - Redatta sulla base di modelli informatici pubblicati sul PVP
 - Per gli immobili, deve contenere le indicazioni di cui all'art. 173-bis disp.att. c.p.c
3. Compenso del perito è determinato a norma dell'art. 161, comma 3 Disp.Att. C.p.c. ovvero in base al prezzo ricavato dalla vendita e eventuali acconti non possono essere liquidati in misura superiore al 50% del compenso calcolato sul valore di stima.





Contenuto della relazione di stima	Riferimento normativo
Identificazione del bene	Art.173 bis disp.att. c.p.c. Richiamato dall'art. 216 comma 1 terzo periodo CCII
Sommaria descrizione del bene	
Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento	
Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale: -gravami sul bene che restano a carico dell'acquirente - che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	
Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso	
In caso di opere abusive, controllo della possibilità di sanatoria o presenza di istanze di condono e relativi costi	
Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, oppure che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli	
Importo annuo delle spese: - fisse di gestione o manutenzione; - straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto; - condominiali non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia	
Informazione sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato	





2. Gli adempimenti pubblicitari

Art. 216 comma 1 CCII:

«...assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati»

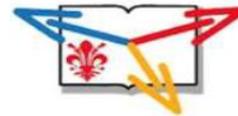
Genericamente sembrerebbe consentire al curatore di scegliere la forma di pubblicità più idonea a garantire la massima informazione e partecipazione degli interessati

Art. 216 comma 5 CCII:

«Il curatore effettua la pubblicità, sul portale delle vendite pubbliche, dell'avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico o della ordinanza di vendita e di ogni altro atto o documento ritenuto utile e può ricorrere anche a ulteriori forme di pubblicità idonee ad assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati, da effettuarsi almeno trenta giorni prima della vendita. Il termine può essere ridotto, previa autorizzazione del giudice delegato, esclusivamente nei casi di assoluta urgenza»

La norma impone al curatore la pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP almeno 30 gg prima della vendita, termine che può essere ridotto per casi di assoluta urgenza, e consente ovvero non esclude la possibilità di adottare ulteriori forme di pubblicità se idonee allo scopo (siti internet, quotidiani ecc...).





3.La vendita dei beni immobili

Art. 216 comma 2 CCII

Tentativi di vendita:

- il curatore deve porre in essere almeno 3 esperimenti di vendita l'anno;
- dopo il 3° esperimento andato deserto, il prezzo può essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento.

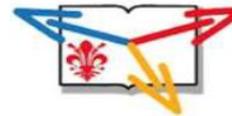
Ordine di liberazione degli immobili

- il GD ordina la liberazione degli immobili occupati dal debitore (tranne la casa di abitazione art.147 comma 2) o da terzi in forza di un titolo esecutivo non opponibile al curatore;
- il curatore attua il provvedimento del GD secondo le disposizioni ivi contenute e può farsi assistere dalla forza pubblica nelle operazioni di liberazione;

Beni mobili presenti nell'immobile che non rientrano nell'attivo della procedura

- sono i beni o documenti inerenti lo svolgimento dell'attività imprenditoriale o professionale del debitore;
- il curatore intima al debitore di asportarli entro un termine non inferiore a 30 gg. Se il termine decorre inutilmente e l'asporto non è eseguito, il curatore lo considera abbandonati e può procedere allo smaltimento o alla distruzione, saldo che il GD disponga diversamente.





4. La presentazione delle offerte

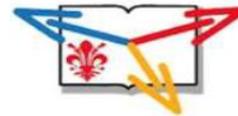
Art. 216 comma 6 e 7 CCII:

«Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto formulano tramite il portale delle vendite pubbliche la richiesta di esaminare i beni in vendita. Essi hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta o nel diverso termine stabilito dal giudice delegato. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal curatore o dal delegato alla vendita. L'esame dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata. Le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita e sono presentate tramite il portale delle vendite pubbliche.»

L'offerta:

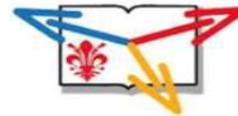
- deve avvenire tramite il PVP;
- non è efficace se perviene oltre il termine previsto nell' avviso di vendita o stabilito nell'ordinanza del giudice e se non è versata la cauzione nella misura indicata;
- valgono le offerte di importo non inferiore a un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita se pervengono tramite PVP .





.....e allora il curatore che cosa deve fare nel caso in cui un'offerta non sia ricevuta tramite il PVP (esempio cartacea??), non deve prenderla in considerazione?





5. La scelta della procedura competitiva

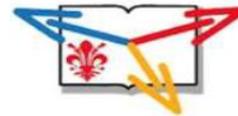
Art. 216 comma 2 CCII:

«Le vendite e gli altri atti di liquidazione posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione sono effettuati dal curatore o dal delegato alle vendite tramite procedure competitive»

Art. 216 comma 4 CCII:

«Le vendite di cui ai commi 2 e 3 sono effettuate con modalità telematiche tramite il portale delle vendite pubbliche, salvo che tali modalità siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura.»



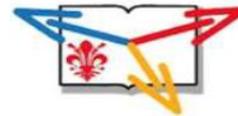


.....e allora il curatore che cosa deve fare nel caso in cui un'offerta non sia ricevuta tramite il PVP (esempio cartacea??), non deve prenderla in considerazione?



....può il curatore scegliere procedure competitive diverse rispetto alla vendita telematica?





Riflessioni e «risposte»

Il curatore

- ha il dovere di liquidare l'attivo nel più breve tempo possibile e con il maggior realizzo nell'interesse dei creditori.
- non può rispettare la norma che impone la vendita telematica.

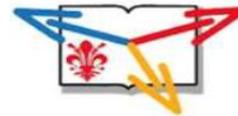
Però:

- non può non considerare le offerte che riceve, anche in modalità diverse rispetto a quelle telematiche, perché potrebbe cagionare un danno ai creditori perdendo l'opportunità di vendita.

La risposta potrebbe essere proprio nel comma 4 che contiene una possibilità di deroga alla vendita telematica:

le vendite sono effettuate tramite il PVP, «salvo che tali modalità siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura».





6. La comunicazione dell'esito di vendita

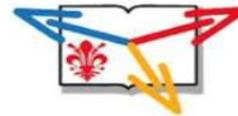
LF. Art. 107 comma 5

Degli esiti delle procedure, il curatore informa il giudice delegato ed il comitato dei creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione.

CCII art. 216 comma 9:

Il curatore informa il giudice delegato e il comitato dei creditori dell'esito della procedura di vendita o liquidazione di ciascun bene **entro cinque giorni** dalla sua conclusione mediante deposito nel fascicolo informatico della documentazione relativa alla vendita





La figura del delegato alla vendita

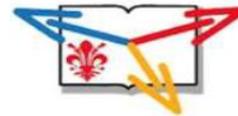
Questa NON è una novità del CCII

La figura del delegato alla vendita poteva già essere nominata dal GD con la LF

Si veda il rinvio al c.p.c. dell'art. 107 comma 2 LF:

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.





La figura del delegato alla vendita (segue)

Con la LF art. 107 comma 2:

Gli atti di vendita, in conformità a quanto previsto nel programma di liquidazione, potevano essere effettuati dal curatore o dal GD che a sua volta (su istanza del curatore) poteva nominare un delegato alla vendita secondo le norme del c.p.c..

Con il CCII art. 216 comma 2 e comma 3:

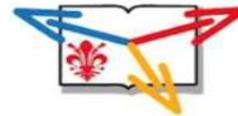
Gli atti di vendita contenuti nel programma di liquidazione vengono posti in essere :

- comma 2: dal curatore o dal **delegato alla vendita**;
- comma 3: dal GD secondo le norme del c.p.c.

Art.591-bis c.p.c.

*«il giudice dell'esecuzione, salvo quanto previsto dal secondo comma, con l'ordinanza con la quale provvede sull'istanza di vendita ai sensi dell'art. 569, terzo comma, delega ad un notaio avente preferibilmente sede nel circondario o a un avvocato ovvero a un **commercialista**, iscritti nei relativi elenchi di cui all'art. 179-ter disp.att. Del presente codice, il compimento delle operazioni di vendita.....»*





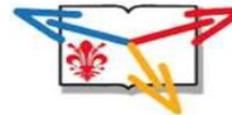
La figura del delegato alla vendita (segue)

Nella prassi del Tribunale di Firenze abbiamo assistito alla nomina quale professionista delegato:

- un commercialista esterno alla procedura, in possesso dei requisiti e iscritto nell'elenco dei professionisti delegati;
- anche il curatore stesso.

Nel caso di nomina del curatore, è stato liquidato un compenso specifico per l'attività di delegato distinto da quello previsto per l'attività di curatore.





TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

FALLIMENTO: * * *

GIUDICE DELEGATO : Dott. ssa Maria Novella Legnaioli.

OGGETTO : istanza per l'autorizzazione all'esecuzione di un atto previsto nel programma di liquidazione approvato - Vendita di immobile ex art. 107, comma 2, L.F. - Richiesta di ordinanza di vendita con delega delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c..

Il sottoscritto Dott. * * *, Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che nel fallimento è caduto il seguente bene meglio descritti nella perizia redatta da * * *
(documento depositato nel fascicolo telematico in data * * *);

DESCRIZIONE

* * *

- che pertanto il sottoscritto Curatore intende procedere alla vendita del bene sopra descritto secondo le modalità di cui all'articolo 107, comma 2, L.F. ;
- che ritiene opportuno che le operazioni di vendita siano delegate ex art. 591 bis c.p.c.;

CHIEDE

che la S.V. III. ma autorizzi il seguente atto conforme al programma di liquidazione approvato:
"Vendita da parte del giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili dell'immobile descritto in premessa con delega alla vendita al Dott. Alessandro Torcini ex art. 591 bis c.p.c. secondo le modalità che vorrà dettare".

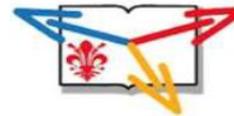
Si allega una bozza dell'ordinanza di vendita con delega in formato RTF.

Con osservanza.

Firenze, * * *

IL CURATORE





TRIBUNALE DI FIRENZE

ORDINANZA DI DELEGA EX ART.591 BIS C.P.C.

FALLIMENTO N.

Il Giudice Delegato Dott. ssa Maria Novella Legnaioli

vista la richiesta del curatore di procedere alla vendita ex art. 107, comma 2, L.F.;

visto il Programma di liquidazione;

visti gli artt. 569, commi 3 e 4, 591 bis, 559, comma 4, 560, ultimo comma, e 499, comma 5, c.p.c..;

DISPONE

la vendita dei seguenti beni meglio descritti nella perizia in atti, in lotto unico:

DISPONE

che la vendita abbia luogo con **la seguente modalità: senza incanto con esame delle offerte presso lo studio del delegato**, alle condizioni riportate nella presente ordinanza.

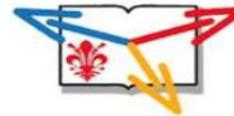
DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 e 591 bis c.p.c. il Dott. Alessandro Torcini.





ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE



Fondazione
dei Dottori
Commercialisti e degli
Esperti Contabili di Firenze

Grazie per l'attenzione



STUDIO SR

DOTT.SSA NICOLETTA LAMANNA

Via Dei Cappuccini, 71/C . 50053 Empoli (Firenze)

Tel. +39 0571 78525 . +39 0571 725104

nicoletta@studiosr-commercialisti.it

PEC: nicoletta.lamanna@odcecfirenze.it



Unione Giovani
Dottori Commercialisti
ed Esperti Contabili di
Firenze