



TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE II CIVILE

FALLIMENTI

circolare ( 10.04.2018).

**CIRCOLARE DI ADEGUAMENTO DELLE VENDITE TELEMATICHE A SEGUITO  
PLENUM DEL 20.02.2018- 20.03.2018**

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

Al fine di orientare la condotta dei curatori e di chiarire l'interazione delle disposizioni sulla obbligatorietà della pubblicità sul Portale delle vendite Pubbliche (operativa dal 19.02.2018) e della gestione delle visite ai beni offerti in vendita tramite portale ( operativa dal 11.04.2018) con la normativa delle alienazioni invito domino ed in particolare colle disposizioni del dm 32 del 2015 ora compiutamente applicabile , la sezione fallimenti riprendendo la riflessione globale e sistematica eseguita sulla materia delle vendite fallimentari con la circolare in data 19.11.2017, intende riassumere, chiarire e riformulare i principi e le linee di indirizzo rivolte ai collaboratori della sezione che operino nel settore delle vendite, finalizzati a risolvere le molteplici difficoltà operative e gli innumerevoli dubbi che essi hanno manifestato da ultimo anche nella riunione plenaria del 4.4.2018 tenutasi su iniziativa della Sezione in Aula Magna del Tribunale di Milano.

Va ribadita la scelta già eseguita per la prevalenza della vendita fallimentare ex 107 primo comma l.f.

La sezione conferma la propria convinzione in ordine alla natura insostituibile di tale norma che assicura alla vendita fallimentare la sua caratteristica elasticità e capacità di conformarsi alla fattispecie al fine di perseguire la migliore *recovery* per i creditori, e continua a condividere l'intenzione di valorizzare la stessa ed il soggetto che per legge ha la sua gestione, ovvero il curatore, che deve ritenersi il soggetto privilegiato nello svolgimento dell'attività di liquidazione. Reputa però che alla luce dei nuovi interventi legislativi e della intervenuta obbligatorietà di alcune formalità, vada indagata quale è la volontà del legislatore in termini di vendite affinché quella fallimentare, che ne è una declinazione, possa essere in sintonia colla direzione che l'ordinamento ha ormai da alcuni anni assunto.

Per questo si reputa che il paradigma della vendita esecutiva così come emerge dai vari interventi legislativi debba essere non solo competitivo, ovvero chiaro, trasparente, aperto alla partecipazione del maggior numero possibile di soggetti ed efficiente quanto ai risultati, ma anche

tracciabile nelle attività collaterali, come la gestione delle visite ed idoneo a consentire le rilevazioni statistiche ed a implementare un sistema moderno ed in rete di offerta dei beni al mercato che sfugga alle turbative d'asta. Conseguentemente si deve ritenere che esso sia rispecchiato in termini generali dalla vendita delineata dal d.m. 32 del 2015 e si riassume nella vendita telematica, pubblicizzata tramite PVP che presenta e implica in nuce tutte le caratteristiche suindicate.

**La vendita 107 primo comma può essere utilizzata nel NUOVO RITO esclusivamente** e comporta che a vendere sia il curatore, che conseguentemente effettuerà la scelta del gestore della vendita. Essa si può differenziare da quella di cui al periodo precedente limitatamente alla possibilità di acquisire richieste di visite anche con mezzi diversi dal portale, pur rimanendo il portale il mezzo preferito e indicato nelle condizioni generali di vendita, e per una maggiore elasticità dei termini di pubblicazione se vi sono ragioni di urgenza dimostrate preventivamente, per la possibilità di utilizzare commissionari ( purchè siano anche gestori delle vendite).

**La vendita ai sensi del d.m. 32-2015, ovvero ex art. 107 2° comma secondo gli attuali canoni del codice di procedura civile è obbligatoria, integralmente per i fallimenti VECCHIO RITO** e può essere **utilizzata eccezionalmente** come si è detto nella precedente circolare ogni qual volta si voglia, in presenza di ragioni specifiche e , quindi, di comprovato interesse dei creditori, **fare vendere i compendi dal giudice delegato** che, conseguentemente sceglierà il gestore delle vendite

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

\*\*\*\*\*

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

**OGGETTO DELLA PUBBLICITA' OBBLIGATORIA sul PVP:** sono i **BENI IMMOBILI, I BENI MOBILI REGISTRATI DI VALORE PARI O SUPERIORE A 25.000** essi vanno pubblicizzati ex 490 c.p.c. sul PVP e sulla pubblicità addizionale, altri siti, giornali ecc . **I BENI MOBILI NON REGISTRATI DI QUALSIASI VALORE , ED I REGISTRATI INFERIORI A 25.000 EURO devono essere pubblicati sul pvp OBBLIGATORIAMENTE .** E' invece facoltativa la pubblicità addizionali su altri siti ed in altre forme .

**TEMPO MINIMO DI PUBBLICITÀ** che deve trascorrere prima di celebrare la vendita, di qualunque tipo: si ritiene che per le vendite mobiliari e le quote di società si debba identificare con il termine di trenta giorni stabilito dalla legge fallimentare, mentre per gli immobili e le aziende si richiama quanto già disposto nella circolare precedente e cioè (45 giorni salvo riduzione o prolungamento). Tengano conto i curatori che attesa la obbligatorietà della pubblicità sul PVP che poi trasmette ai siti privati le informazioni pubblicitarie, ed i tempi tecnici necessari, **appare indispensabile procedere con anticipo alla pubblicità sul portale rispetto a quella prevista sui siti di pubblicità commerciale autorizzata** , che devono a loro volta essere monitorati dal Portale. Si reputa congrua l'anticipazione della pubblicazione sul PVP di ulteriori 15 giorni .

**IL PAGAMENTO DEL PVP:** Si dà atto che a termini dell'art.18-*bis* d.P.R. 115/2002 il contributo per la pubblicazione sul PVP è dell'importo di € 100,00 per ciascun lotto **e non è più possibile per tali pagamenti procedere a prelievi dal conto corrente mediante mandato firmato dal G.D.**

1) Se il **fallimento è privo di fondi** non è possibile procedere alla anticipazione a carico dell'Eraio per il contributo dovuto relativo alla pubblicazione sul PVP in applicazione dell'art. 146 comma 2 lettera d) d.P.R. 115/2002 ( che opera invece per gli altri costi pubblicitari aggiuntivi) quindi va chiesta l'ammissione al patrocinio a spese dello Stato e al giudice l'accertamento che il fallimento è privo di mezzi.

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

3) Se il fallimento è capiente il curatore chiederà autorizzazione al G.D. al rimborso della spesa mediante prelievo dal c/c della procedura dell'importo corrispondente al contributo per la pubblicità. **Tale importo va anticipato dal curatore o dal soggetto incaricato della vendita, che provvede ad anticipare, avvalendosi dei mezzi di pagamento in suo possesso** (es. carta di credito), ovvero mediante addebito su conto corrente bancario *on line*, servizio *my bank*, se aperto a nome della procedura (quindi con autorizzazione al prelievo e successiva prova del pagamento effettuato) ovvero tramite *master pass*, *pay pall*, ovvero per il tramite della società specializzata.

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

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

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

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

*-specificare che l'accesso avviene quale soggetto legittimato alla pubblicazione; -cliccare "accedi".*

*A questo punto si apre la pagina "ricerca inserzioni" ed occorre digitare sul pulsante "nuova inserzione" (sulla colonna di sinistra), poi e riempire i vari campi (in finestre successive, cui si accede con pulsante "conferma"), fino ad ottenere una schermata di riepilogo, **NB. ove occorrerà digitare:***

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

**PUBBLICITÀ AGGIUNTIVE:** si richiama quanto deciso nel plenum precedente di dicembre 2017 tutt'ora in vigore . Si segnala la possibilità di nominare ai fini della pubblicazione sul PVP le stesse società che si occuperanno della pubblicità commerciale così evitando un cospicuo trasferimento di dati e assicurandosi la possibilità di effettuare dei rimandi dalle pagine del PVP alle pagine interessate dagli annunci e non solo alla home page dei siti autorizzati. **In ogni caso questa tecnica potrebbe ridurre anche gli errori che ad ogni trasferimento di dati a soggetti diversi tendono a prodursi.**

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

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

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

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

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

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

**GLI INVITI AD OFFRIRE:** al momento il PVP non ha una collocazione per le richieste di interessamento rivolte al mercato, è in fase di richiesta, tramite DiGiSIA l'approntamento di un ambiente telematico nel quale inserire i cd. inviti ad offrire. Quindi per essi continuano ad essere applicate solo le altre pubblicità attualmente previste come aggiuntive a quella obbligatoria, cioè le cartacee ed i siti “ privati “.

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

## **ORIENTAMENTI GENERALI in TEMA DI VENDITE TELEMATICHE**

**1. VENDITE NUOVO RITO .** Si ribadisce che il legislatore **considera generalmente preferibile l'opzione telematica nelle vendite 107 co. 1 L.F.** ( competitive affidate al curatore ) **e altrettanto preferibile per le vendite 107 co. 2 L.F.** ( affidate al giudice nelle forme tendenziali del Codice di procedura civile in quanto compatibile) secondo i criteri già specificati nella precedente circolare del dicembre 2017 (*“Conseguentemente, per poter svolgere in maniera idonea ed efficace il proprio compito di ausilio al curatore nelle particolari ipotesi, in cui possa essere ravvisato effettivamente sussistente un interesse a sottrarre la vendita al curatore, per affidarla ad un soggetto capace di risolvere nell'ambito della vendita anche problemi giuridici complessi posti dalle parti o tensioni ambientali particolari, occorre da un lato che la ragione sia esplicitata dal curatore nel programma di liquidazione e necessita il supporto al giudice con una struttura telematica di vendita, capace anche di realizzare aste di tipo misto, che allo stato va individuata, coltivata e testata”*). Nelle ipotesi residuali di vendite ex art. 107 comma secondo **il Giudice Delegato procederà alla designazione del gestore delle vendite. Deve, comunque, trattarsi di vendite di beni di valore pari o superiore ad € 25.000,00.**

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

**3.** La tendenziale obbligatorietà delle vendite telematiche deve essere rafforzata per le **VENDITE ATOMISTICHE DI BENI MOBILI** per le quali troverà integrale applicazione l'art. 25 del d.m. 32/2015. Statisticamente, infatti le vendite on line di beni mobili sono in crescita enorme ed il web è uno dei luoghi in cui il mercato si esplica maggiormente ( salvo i beni usati di valore infimo o molto modico).

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

**5. IL CONTO DELLA PROCEDURA E LA RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI .**Si rappresenta che, essendo il fallimento una procedura esecutiva che ha contemporaneamente beni mobili e immobili istituzionalmente da vendere, si reputa che il conto utilizzato per le vendite possa essere lo stesso e **non debba esserci un conto autonomo per ogni vendita.** Fino all'operatività delle previsioni sulla gestione separata del Fondo Unico Giustizia ( v. art. 1. Co. 277, legge di bilancio per il 2018) potrà essere utilizzato per la ricezione delle cauzioni il conto della procedura . Successivamente il curatore dovrà aprire un apposito conto corrente destinato alla gestione delle vendite. Si osserva che solo di fronte al funzionamento concreto sarà possibile individuare eventuali inconvenienti dell'iter proposto che inducano a militare temporaneamente per soluzioni diverse. Si segnala inoltre che sono stati segnalati **ritardi cospicui nella restituzione delle cauzioni** , in via di riduzione , a fronte dei quali si è deciso di introdurre una prassi di mandati **autorizzati al curatore ex ante** per la restituzione ai

partecipanti non aggiudicatari delle cauzioni dai medesimi versate, senza necessità di ulteriore mandato del G.D. Si rimanda sul punto alle nuove condizioni di vendita

**6.** Per quanto riguarda le **PARTECIPAZIONI SOCIALI E LE AZIENDE**, in considerazione del fatto che interessati sono tendenzialmente operatori specializzati e che l'importanza dei beni richiede autenticazioni forti, risulta opportuna una modalità di vendita analoga a quella prevista per i beni IMMOBILI (artt. 21 e ss d.m. 32/2015) risultando eccessivamente deformalizzata la vendita mobiliare prevista all'art. 25 del medesimo D.M. Si consiglia la previsione di una vendita **sincrona**, anziché **asincrona**.

**7.** Per quanto riguarda **I BENI IMMOBILI COMMERCIALI O COMUNQUE DESTINATI AD IMPRENDITORI** (ad es. complessi immobiliari) vale quanto riferito al punto 6).

**8.** Per quanto riguarda gli **IMMOBILI ABITATIVI**, stante la natura del pubblico cui si rivolge si consiglia di utilizzare la vendita **sincrona mista**, con l'avvertenza che in tal caso le cauzioni dovranno essere versate (se non si offre in via digitale) con bonifico (art. 22 d.m. 32/2015 primo periodo) sul conto della procedura secondo quanto precisato al punto 5).

### **La scelta del gestore della vendita**

**La scelta del gestore spetta al G.D. laddove proceda con vecchio rito o ai sensi dell'art. 107, co 2, l.f. mentre spetta al curatore ex art. 107, co 1, l.f. all'interno del Programma di Liquidazione e con turnazione dei soggetti destinatari dell'incarico nell'ambito dell'anno solare.**

I criteri per la scelta sono due: affidabilità e costi.

#### **a. Affidabilità**

Essendo tutti i gestori inseriti nell'elenco, devono ritenersi in linea di principio tutti affidabili (in punto di adozione di un manuale operativo dei servizi, un piano di sicurezza e l'accesso dei portali ai disabili), anche se non si può non mancare di sottolineare che il possesso dei requisiti tecnici dei gestori è addirittura oggetto di autocertificazione (art. 4, co. 6 d.m. 32/2015), mentre – per analogia di materia – deve ricordarsi che il possesso dei requisiti per le pubblicità commerciali era oggetto di specifico controllo da parte del Ministero con oneri a carico delle stesse società (art. 5 co. 2 d.m. 31.10.2006).

#### **b. Costi**

I gestori delle vendite telematiche **devono** pubblicare le loro offerte sui propri siti internet e **ciò devono fare in chiaro**.

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

Il d.m. 31 ottobre 2006 (sui siti internet destinati alla pubblicità commerciale) prevede all'art. 4 co 2 che **“I SITI** si dotano di un manuale operativo dei servizi, in cui vengono descritti le modalità di comunicazione con gli uffici giudiziari o i soggetti delegati, di acquisizione dei dati e di esecuzione dei servizi, nonché i prezzi praticati per ciascun servizio, con indicazione di eventuali

differenziazioni per distretto o circondario. Attualmente le modalità di esecuzione dei servizi e i relativi prezzi devono essere pubblicati sui siti, **in pagine con accesso riservato all'autorità giudiziaria**".

Le differenze testuali tra i due testi impongono la conclusione per cui modalità di esecuzione dei servizi del gestore e prezzi praticati **debbano essere pubblicati su internet ed essere accessibili a tutti affinché possano essere consultate anche dai Curatori**. Attualmente queste informazioni non sono state pubblicate sui siti internet, SE NON PER POCHE SOCIETÀ, anche se è prevedibile che tutti i gestori iscritti nell'elenco ministeriale in un futuro prossimo si adegueranno alle previsioni normative, pena la loro esclusione dall'elenco eventualmente su segnalazione dei giudici al Ministero in forza dell'art. 7 co. 2 d.m. 32 del 2015.

L'unico criterio che la sezione, oggi, può suggerire ai Curatori è quello di scegliere, esclusivamente tra coloro che abbiano pubblicato in chiaro le condizioni praticate a norma dell'art. 10 co. 3 dm 32 del 2015, con un criterio di tendenziale rotazione (mitigato dalla necessità di fare primariamente gli interessi dei creditori e, quindi patrocinarle le scelte che consentono qualità della prestazione unitamente alla compressione massima dei costi) degli incarichi previa comparazione palese dei servizi e costi offerti. Sino ad ora la osservazione di numerose offerte ha consentito di ritenere che, i soggetti che offrano le proprie **PRESTAZIONI A PREZZO FISSO** sono più convenienti **ATTESO CHE IL PREZZO VARIABILE A PERCENTUALE (CHE PREVEDE COMUNQUE spesso UNA FEE MINIMA) RISULTA GENERALMENTE SCONVENIENTE PERCHÉ MOLTO PIÙ ONEROSO**. Si segnala che la dichiarazione che il costo non pesa sulla procedura perché la percentuale è corrisposta dall'acquirente non dimostra l'assenza di effetti dell'aumento del prezzo del bene sulla sua collocabilità sul mercato.

**DIFFORMITÀ CATASTALI ED URBANISTICHE**, Si dà atto che si sta ricercando una interlocuzione valida con il Consiglio Notarile di Milano.

#### **SPESE DELLA VENDITA**

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

#### **DISCIPLINA TRANSITORIA**

Tutte le vendite già autorizzate nel programma di liquidazione e quelle che verranno autorizzate sino al 10.04.2018 si terranno secondo la circolare del dicembre 2017. Quelle successive adotteranno le seguenti condizioni generali di vendita di cui al pag. 8 e seg. .

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA NUOVO RITO aggiornate al 4.4.2018

NB. Le condizioni comprendono sia le modalità per l'asta telematica (A) sia quelle dell'asta analogica (B), perché sono pensate per essere idonee **all'asta sincrona mista**. Se si opziona una sola delle possibilità, (es. perché si vuole alienare una partecipazione sociale o un immobile commerciale e si intende utilizzare la telematica pura) occorrerà chiarirlo e procedere ad eliminare quella parte delle condizioni che non serve.

### PARTE GENERALE comune

- 1) La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è **a corpo** e non a misura.
- 2) L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno **cancellate a cura e spese della procedura fallimentare** unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.
- 3) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello indicato nella perizia di stima.
- 4) Gli **oneri tributari** derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'acquirente**.
- 5) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il **termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione (salvo quanto previsto al punto seguente).
- 6) L'aggiudicatario, **fino a 10 giorni prima** della scadenza del termine massimo di cui al punto precedente, avrà facoltà (obbligandosi contestualmente - con **comunicazione inviata al Curatore a mezzo di raccomandata o PEC** - a pagare sul prezzo residuo gli **interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%**), di **prorogare** il termine del pagamento di **massimo 60 giorni**, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.
- 7) L'immobile, salvo il caso 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, e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo avverrà a cura del Curatore nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c. vigente.
- 8) Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso. La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile ed in casi eccezionali decreto di trasferimento a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il titolo sarà trascritto nei registri immobiliari **a cura del curatore fallimentare e a spese della procedura fallimentare**.

## VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta per il **tramite portale delle vendite pubbliche**.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

### A) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono **pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00** del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

**N.B.IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta , secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.**

L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una **casella PEC** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario ( codice identificativo dell'operazione ) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del FALLIMENTO o del CONCORDATO , con la seguente causale: **numero del fallimento o del concordato , data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto** , se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia". Il versamento deve **pervenire in tempo utile** onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere **allegata alla busta telematica** contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.**

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve **confermare l'offerta** che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

#### CONTENUTO DELLA OFFERTA :

- a) se l'offerente è una persona fisica, **il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico** dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante**;
- c) **l'indicazione del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- d) **l'indicazione del prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita , **unitamente all'IBAN del conto addebitato** per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.
- e) la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;
- f) **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120;

**L'offerta è inammissibile** se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita ( o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara) .

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

***Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità al seguente indirizzo \*\*\*\*\*ed agli orari seguenti \*\*\*\*\****

**B) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA ( quando è prevista gara sincrona mista ovvero di regola per gli immobili abitativi)**

L'offerente, quale che sia la modalità di presentazione dell'offerta, dovrà preventivamente versare una **cauzione** d'importo pari **ad un decimo del prezzo offerto** mediante **bonifico** sul **conto bancario** intestato al **fallimento o al concordato**, indicando nella **causale** il **numero della**

**procedura** e la **data fissata per l'esame delle offerte**, come risultanti dalla prima parte della presente ordinanza, e il **numero del lotto** se sono posti in vendita più lotti.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata entro **le h. 13.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì)**, presso lo studio del curatore in busta chiusa anonima con indicazione di un "nome di fantasia" (pseudonimo) e del giorno della gara. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta. L'offerta deve essere corredata dei **seguenti documenti**:

I) **copia della contabile** o della **comunicazione bancaria** relativa al bonifico effettuato;

II) **dichiarazione di offerta di acquisto contenente**:

a) se l'offerente è una persona fisica, **il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico** dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

b) se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante**;

c) **l'indicazione del bene** per il quale l'offerta è proposta;

d) **l'indicazione del prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita ;

e) la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;

f) **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120), salva in ogni caso l'eventuale possibilità di proroga nei limiti previsti al punto 6);

g) **fotocopia di un documento d'identità dell'offerente**, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: **copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta** in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, **copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri**;

h) **dichiarazione, in duplice copia**, relativa alla **restituzione mediante bonifico della cauzione** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito; per redigere la dichiarazione l'offerente deve utilizzare l'apposito modulo disponibile sul sito [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it) o richiederlo al Curatore.

Solo nella vendita con modalità analogica se risultano posti in vendita più beni di **eguale tipologia** (ad esempi, più box; più cantine; più appartamenti di tipologia simile) l'interessato potrà presentare **un'unica offerta** valida per più lotti, con dichiarazione in calce di volerne acquistare uno solo, versando una sola cauzione calcolata sulla base del prezzo offerto per il bene di **maggiore valore**, ma in tale caso l'aggiudicazione di uno dei lotti fa automaticamente cessare l'efficacia dell'offerta per gli altri;

Il curatore, anche tramite un proprio delegato, all'atto della ricezione delle buste le prenderà in custodia sino al momento dell'apertura della gara.

### SVOLGIMENTO DELLA GARA

Per coloro che hanno presentato **l'offerta in via telematica**, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un **invito a connettersi** al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato **l'offerta in via analogica deve presentarsi** presso l'Ufficio del Curatore o luogo da questi specificamente individuato o presso l'ufficio del Giudice Delegato se la vendita è celebrata dinanzi a quest'ultimo .

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato . Il celebrante provvederà per le offerte analogiche a **convocare gli interessati e ad aprire le buste** precedentemente depositate e custodite presso lo studio del professionista curatore o liquidatore . L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un **procuratore** munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'ordinanza di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che,

tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **sessanta secondi**.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line**, se offerente in via telematica.

La **gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 3, L.F.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

**NB: nel caso il PVP non funzioni** vi è necessità che ex art. 161 quater disp att. c. p.c. comma IV il responsabile dei servizi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ne dia atto attraverso il CISIA. Occorrerà in tal caso presentare istanza al giudice per rifissare la celebrazione della gara. Avendo utilizzato **la funzione DUPLICA in sede di primo inserimento dell'avviso di vendita sarà possibile recuperare i dati per l'inserimento** del nuovo avviso di vendita .

. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

#### TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

**Il decreto di trasferimento o l'atto notarile saranno emessi solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.**

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come

integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

#### RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto. Il curatore verrà, nell'ambito del provvedimento relativo alla vendita ( programma di liquidazione o integrazione dello stesso, e successivo atto di richiesta di autorizzazione dell'atto conforme al programma di liquidazione che dovrà prevedere richiesta espressa in tal senso ) - **autorizzato ex ante** alla restituzione ai partecipanti non aggiudicatari delle cauzioni dai medesimi versate, senza necessità di ulteriore mandato del G.D. **Tale autorizzazione dovrà essere presentata in banca e sarà idonea a consentire la esecuzione dei bonifici restitutivi immediatamente.** Il curatore dovrà depositare al giudice delegato entro due giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene, la informativa sull'esito della vendita e sull'esecuzione dei bonifici restitutori alle coordinate bancarie raccolte previamente col modulo in uso.

#### PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il **saldo prezzo** dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante **bonifico bancario** sul conto intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore a mezzo PEC o FAX o raccomandata. 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 tributari.** L'importo sarà comunicato dal Curatore fallimentare a mezzo PEC, FAX o raccomandata. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà **dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione**, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Curatore al momento dell'aggiudicazione o **inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione .**

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate (a seguito della **sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo** contenente **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) mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a: **TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE FALLIMENTARE – FALLIMENTO (seguito dal nome del fallimento).** Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di € \*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\*\* rep.\*\*\**

*e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".* In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario del fallimento, saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

#### ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità verrà effettuata sui seguenti canali pubblicitari:

1. a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> ; **Si rammenta che le foto vanno obbligatoriamente inserite anche come allegati separatamente dalla perizia nell'apposito spazio per allegati per poter essere visionate dagli interessati .**

2. a termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile su almeno UNO dei seguenti siti:

a. [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

b. [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it)

c. [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it)

d. altro sito internet autorizzato a norma del D.M. 31.10.2006, che abbia un numero di visitatori unici per anno superiore a 2.000.000 e su almeno un sito internet che pubblicizzi vendite immobiliari che abbia un numero di visitatori unici per anno superiore a 12.000.000;

3. a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. sull'edizione regionale / nazionale di quotidiani : Il Corriere della Sera e Repubblica , nonché per immobili commerciali o aziende Il Sole 24 ore; su uno dei maggiori *free press*, di un annuncio sino a 500 caratteri (spazi inclusi) senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per le ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche;

E' autorizzata la spesa complessiva per ogni lotto a termini dei punti nn. 2 e 3 sino ad € 210,00 oltre IVA.

4. affissione di un cartello vendesi, con indicata la sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, etc.) e recapiti del curatore o del suo ausiliario;

5. in caso di immobili residenziali, invio, da parte del curatore o del suo ausiliario, di una @mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini (o soggetti interessati all'acquisto) nel rispetto delle norme sulla *privacy* e con l'indicazione dei recapiti del curatore o del suo ausiliario.

la pubblicità verrà effettuata sui siti e sui quotidiani almeno **QUARANTACINQUE ( o trenta in caso di urgenza e di beni di modesto valore)** giorni prima del termine per il deposito delle offerte, tramite pubblicazione di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e alle fotografie, la quale conterrà 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 “libero” se occupato dal fallito o da terzo non munito di titolo opponibile alla procedura, **indicazione del titolo e della sua scadenza se occupato da terzo in forza di titolo opponibile**, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del Giudice Delegato, **nome e recapito telefonico del Curatore fallimentare, e nome e recapito telefonico dell’eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite all’immobile.**

§§§§§§§

**Si provveda a cura della cancelleria alla pubblicazione sul sito del Tribunale, ed all’invio agli Ordini avvocati e Dottori Commercialisti ed all’Associazione dei Concorsualisti per la diffusione, inoltre a tutti i curatori alla mail comunicata alla sezione.**

Milano versione aggiornata al 10.4.2018 a seguito della riunione plenaria con i curatori .

Il Presidente di Sezione

Dott. Alida Paluchowski

Ed i giudici dottori :

Caterina Macchi ,

Amina Simonetti

Irene Lupo

Luisa Vasile

Filippo D’Aquino

Federico Rolfi

Sergio Rossetti

Guendalina Pascale