



in collaborazione con



Le vendite del programma di liquidazione

di avv. Mario Santopietro

Riproduzione e commercializzazione VIETATA.

Le vendite del programma di liquidazione

Le norme

Art. 104 ter L.F. - Art. 108 ter L. F.

Art. 216 CCII e il correttivo

Art. 490 c.p.c.

Art. 161 quater disp. att. c.p.c.

Le vendite del programma di liquidazione

Art. 104 ter L.F.

Entro 60 giorni dall'inventario e non oltre 180 giorni dalla sentenza dichiarazione di fallimento predispone il programma di liquidazione da sottoporre ad approvazione del comitato dei creditori e alle autorizzazioni conseguenti al G.D.

Atto di PIANIFICAZIONE e INDIRIZZO in ordine alla MODALITA' e ai TERMINI di ripartizione dell'attivo.

Le vendite del programma di liquidazione

QUINDI: la procedura di liquidazione deve essere indicata nel programma di liquidazione, così come previsto, dall'art. 104 ter L.F. secondo modelli semplificati

- Vendita competitiva
- Verifica delle modalità più rispondenti alle esigenze dei beni da liquidare

Le vendite del programma di liquidazione

REGOLA GENERALE

Art. 107 I comma L.F.:
COMPETITIVITA'

ECCEZIONE

Art. 107 II comma L.F.:

Il curatore può derogare a tali principi nel caso in cui (come visto) vi siano beni di modesto valore, oppure nel caso in cui egli preveda nel programma di liquidazione che la vendita di beni mobili, mobili registrati, ed immobili sia effettuata direttamente dal giudice delegato secondo le disposizioni previste dal codice di procedura civile.

Le vendite del programma di liquidazione

COMPETITIVITA'

1. un sistema incrementale di offerte;
2. una adeguata forma di pubblicità;
3. una adeguata forma di trasparenza endoprocessuale;
4. regole prestabilite e non discrezionali di selezione dell'offerente.
5. una completa ed assoluta apertura al pubblico.

Le vendite del programma di liquidazione

Se il programma di liquidazione prevede un modello di vendita competitiva “atipico” si ritiene compatibile con i modelli standard di competitività di vendita?

VERIFICA IN CONCRETO.

Le vendite del programma di liquidazione

Introduzione 2015

(Dl. 83/2015 conv. in L 132/2015)

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 art. 569, terzo comma, terzo periodo...”, che prevede che “quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell’esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi”

Le vendite del programma di liquidazione

Art. 107 L.f.

L'anticipazione del possesso quale soluzione al problema della lunghezza della procedura di vendita (anche per la fissazione della vendita con atto notarile, ovvero problematiche che vengono alla luce nell'istruttoria dell'atto).

Le vendite del programma di liquidazione

Art. 107 L.F.

“quando l’ordinanza che ha disposto la vendita ha previsto che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, col decreto di cui al primo comma il giudice dell’esecuzione può autorizzare l’aggiudicatario che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso dell’immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita”

Le vendite del programma di liquidazione

Le norme - Art. 216 CCII – comma I

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.

Le vendite del programma di liquidazione

Art. 25 del correttivo D. Lgs. 26 ottobre 2020, n. 147 Disposizioni integrative e correttive a norma dell'articolo 1, comma 1, della legge 8 marzo 2019, n. 20, al decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155. (GU n.276 del 5-11-2020)

Art. 216 comma II: 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, anche avvalendosi di soggetti specializzati, con le modalità stabilite con ordinanza dal giudice delegato.

Le vendite del programma di liquidazione

Per i beni immobili il curatore pone in essere almeno tre esperimenti di vendita all'anno. Dopo il terzo esperimento andato deserto il prezzo può essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 147, comma 2, il giudice delegato ordina la liberazione dei beni immobili occupati dal debitore o da terzi in forza di titolo non opponibile al curatore. Il provvedimento è attuato dal curatore secondo le disposizioni del giudice delegato, senza l'osservanza di formalità diverse da quelle stabilite dal giudice, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il giudice delegato può avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68 del codice di procedura civile.

Le vendite del programma di liquidazione

Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non devono essere consegnati ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il curatore intima di asportarli alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal curatore. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni o i documenti sono considerati abbandonati e il curatore, salvo diversa disposizione del giudice delegato, ne dispone lo smaltimento o la distruzione. Per i beni immobili e gli altri beni iscritti nei pubblici registri, prima del completamento delle operazioni di vendita, è data notizia mediante notificazione da parte del curatore, a ciascuno dei creditori ipotecari o i cui crediti siano assistiti da privilegio sul bene.»

Le vendite del programma di liquidazione

al comma 6, sono aggiunti, infine, i seguenti periodi: «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.»; al comma 9, le parole: «Entro cinque giorni dal trasferimento di ciascun bene, il curatore ne dà notizia agli organi della procedura» sono sostituite dalle seguenti: «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».

Le vendite del programma di liquidazione

L'esempio del Tribunale di Milano

La circolare 10 aprile 2018

La scelta è art. 107 L.F. I comma:

Il paradigma della vendita deve essere competitivo, ovvero chiaro, trasparente, aperto alla partecipazione del maggior numero possibile di soggetti ed efficiente quanto ai risultati, ma anche 2 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.

Si ritiene pertanto che tale sia la vendita delineata dal d.m. 32/2015 e si riassume «nella vendita telematica, pubblicizzata tramite PVP che presenta e implica in nuce tutte le caratteristiche suindicate.»

Le vendite del programma di liquidazione

L'esempio del Tribunale di Milano

La circolare 10 aprile 2018

Chi vende è dunque il curatore, che conseguentemente effettuerà la scelta del gestore della vendita.

Nei casi in cui la vendita debba essere effettuata tramite commissionario occorre che lo stesso sia anche gestore della vendita.

Le vendite del programma di liquidazione

L'esempio del Tribunale di Milano

La circolare 10 aprile 2018

Se nell'ambito della vendita vi sono aspetti giuridici complessi posti dalle parti o tensioni ambientali particolari può essere consigliabile che a svolgere la vendita, anche in forma telematica (da privilegiarsi quindi la vendita mista), sia il Giudice Delegato.

Le vendite del programma di liquidazione

PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

Art. 107 L. Fall.

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.

Le vendite del programma di liquidazione

BENI MOBILI

MODALITA':

invito ad offrire (cauzionato o meno), trattativa privata, vendita a procedura competitiva semplificata, vendita a procedura competitiva rigida.

Si deve sempre tendere alla massimizzazione del profitto a vantaggio dei creditori.

La vendita a trattativa privata solo in casi eccezionali:

- mancate vendite precedenti;
- difficile collocazione sul mercato.

Per i beni mobili, visto che vi è anche spesso la necessità di deposito e custodia, si può richiedere l'ausilio dell'Istituto delle vendite giudiziarie, perché sia questo ad effettuare una vendita competitiva, anche a mezzo di procedure telematiche.

Le vendite del programma di liquidazione

AZIENDA

In caso di alienazione di azienda (o di rami di azienda) l'art. 105, comma II, L.F. prevede che la cessione venga effettuata con le modalità di cui all'art. 107 L.F. in conformità al disposto di cui all'art. 2556, c.c.: quindi procedure competitive, con adeguate forme di pubblicità, che devono necessariamente tenere conto anche della forma richiesta dalla legge oltre che nel rispetto di quanto richiesto dal Registro delle Imprese per la trascrizione del trasferimento.

Le vendite del programma di liquidazione

CREDITI – AZIONI REVOCATORIE (ART. 106 L.F.)

In caso di presenza di crediti: può essere affidato un mandato alla riscossione ad un soggetto specializzato in tale settore.

Il curatore può cedere tutti i crediti con le modalità previste per la cessione dei beni mobili, anche quelli di natura fiscale, ricordandosi che la stima degli stessi deve avvenire al loro «*fair value*».

Revocatorie: possono essere cedute le azioni con finalità restitutoria e non quelle che incidono sulla determinazione del passivo che non riguardano, quindi, la liquidazione dell'attivo.

Le vendite del programma di liquidazione

QUOTE SOCIALI (Art. 106 L.F.)

Solo quote di società a responsabilità limitata. Occorre verificare la libera trasferibilità o meno, altrimenti accordo sulla vendita a favore di altri soci.

Socio illimitatamente responsabile

Il socio illimitatamente responsabile è escluso di diritto ex art. 2288 c.c. «È escluso di diritto il socio che sia dichiarato fallito.»

Ovvero nella nuova formulazione «È escluso di diritto il socio nei confronti del quale sia stata aperta o estesa la procedura di liquidazione giudiziale secondo il Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza».

Le vendite del programma di liquidazione

DIRITTI E OPERE DI INGEGNO INVENZIONI INDUSTRIALI E MARCHI (Art. 108 ter L.F.)

Il trasferimento dei diritti di utilizzazione economica delle opere dell'ingegno, il trasferimento dei diritti nascenti dalle invenzioni industriali, il trasferimento dei marchi e la cessione di banche di dati sono fatte a norma delle rispettive leggi speciali.

Le vendite del programma di liquidazione

BENI IMMOBILI

Il curatore può scegliere tra la procedura ex art. 107 primo comma L.F. ovvero la disciplina di cui al codice di procedura civile (per le esecuzioni immobiliari).

Occorre rammentare che dal 2015 la vendita secondo le norme del codice prevede quale regime normale la delega ai soggetti individuati dall'art. 591bis c.p.c. con riflessi anche sull'atto di trasferimento (Decreto di Trasferimento).

Le vendite del programma di liquidazione

PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

Art. 490 I comma c.p.c.

Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "**portale delle vendite pubbliche**".

Le vendite del programma di liquidazione

PUBBLICITA' DEGLI ESPERIMENTI DI VENDITA

BENI IMMOBILI, BENI MOBILI REGISTRATI DI VALORE PARI O
SUPERIORE A 25.000


- PVP
- **pubblicità** **addizionale** (altri siti, giornali) .

BENI MOBILI NON REGISTRATI DI QUALSIASI VALORE ED I
BENI MOBILI REGISTRATI INFERIORI A 25.000 EURO

- PVP
- **FACOLTATIVITA'** pubblicità **addizionale** (altri siti, giornali) .

Le vendite del programma di liquidazione

L'inserimento nel portale

 **UTENTE ESTERNO** ×

Benvenuto: MARIO SANTOPIETRO
(SNTMRA73E02F205M)

Accedi in qualità di *

Soggetto cui rivolgersi per la visita del bene

Soggetto legittimato alla pubblicazione

Gestore Vendite/Siti Pubblicità

Le vendite del programma di liquidazione

Nuova inserzione

Seleziona la tipologia di inserzione da inserire.

☒ Vendita Giudiziaria ☐ Altra Vendita

DATI PROCEDURA

Ufficio Giudiziario *

Registro *

N ° *

Anno *

* Campi Obbligatori

Rito *

- AMM. CONTROLLATA
- AMM. STRAORDINARIA GRANDI IMPRESE
- AMM. STRAORDINARIA (LEGGE MARZANO)
- CONCORDATO PREVENTIVO
- FALLIMENTARE
- FALLIMENTARE (nuovo rito)
- LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
- NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO

Annulla

Azzera i can

Le vendite del programma di liquidazione

Nuova inserzione

Seleziona la tipologia di inserzione da inserire.

☐ Vendita Giudiziaria ☒ Altra Vendita

Procedimento riferito a *

COMPOSIZIONE CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO
COMPOSIZIONE CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO
COSE DEPOSITATE (Art. 1789 c.c.)
ESECUZIONE COATTIVA PER INADEMPIMENTO COMPRATORE (art. 1515)
ESECUZIONI ESATTORIALI IMMOBILIARI
ESECUZIONI ESATTORIALI MOBILIARI
LIQUIDAZIONE VOLONTARIA - GIUDIZIALE
PEGNO NON POSSESSORIO (DL 59/2016)

34

2020

* Campi Obbligatori

Annulla

Le vendite del programma di liquidazione

DATI PROCEDURA

LOTTO

BENI

ALLEGATI

SITI PUBBLICITÀ,
VENDITE

1

2

3

4

5

N ° INSERZIONE: 909143

DATI LOTTO

☒ Lotto unico

Codice *
LOTTO UNICO

Genere *
IMMOBILI
IMMOBILI
MOBILI
VALORI/CREDITI
AZIENDE
ALTRO

Categoria *
ALTRA CATEGORIA

Nazione *

Regione *

Le vendite del programma di liquidazione

1 2 3 4 5

DATI PROCEDURA LOTTO BENI ALLEGATI SITI PUBBLICITÀ, VENDITE

INSERZIONE: 909143

DATI LOTTO

☒ Lotto unico

Genere *

- IMMOBILI
- IMMOBILI
- MOBILI
- VALORI/CREDITI
- AZIENDE
- ALTRO

Nazione *

Codice *

LOTTO UNICO

Categoria *

ALTRA CATEGORIA

Regione *

Una pubblicità più accattivante vende meglio

▼ DATI PRINCIPALI

▼ INDIRIZZO

▼ DATI CATASTALI

▼ DATI DENUNCIA

▼ ALTRO

▲ FOTO

Allega File

Scegli file

Allega

DSCN1909.JPG 877.0 Kb

DSCN1900.JPG 758.6 Kb

DSCN1911.JPG 888.4 Kb

DSCN1913.JPG 912.1 Kb

DSCN1914.JPG 823.0 Kb

DSCN1925.JPG 865.4 Kb

* Campi Obbligatori

Annulla

Azzera i campi

Conferma

Una pubblicità più accattivante vende meglio

▼ DATI PRINCIPALI

▼ INDIRIZZO

▼ DATI CATASTALI

▼ DATI DENUNCIA

▼ ALTRO

▲ FOTO

Allega File

Scegli file

Allega

DSCN1909.JPG 877.0 Kb

DSCN1900.JPG 758.6 Kb

DSCN1911.JPG 888.4 Kb

DSCN1913.JPG 912.1 Kb

DSCN1914.JPG 823.0 Kb

DSCN1925.JPG 865.4 Kb

* Campi Obbligatori

Annulla

Azzera i campi

Conferma



Risultato poco soddisfacente

Prezzo base d'asta	€ 69.200,00
Offerta minima	€ 51.900,00
Rialzo minimo	€ 1.000,00
Modalità di vendita	Sincrona mista
Termine presentazione offerta	20/05/2021 12:00

Effettua un'offerta nel sito del



Gestore vendita telematica

Beni inclusi nel lotto

via g. falcone 7

appartamento con garage, due camere. Libero

- Segue nel dettaglio

✓ Tipologia	Abitazione di tipo civile
✓ Disponibilità	Libero
✓ Foglio	43
✓ Particella	587
✓ Sub	10

Prenota visita immobile

+ Dettaglio



Risultato poco soddisfacente

L'interessato è costretto a verificare nei dettagli se l'immobile appare rispondere alle sue esigenze o meno

DETTAGLIO PROCEDURA

Tipo Procedura	ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80
N° Procedura	379/2019
Tribunale	Tribunale di
Lotto nr.	LOTTO UNICO
Pubblicato sul Portale il	04/04/2021

REFERENTI

Delegato alla vendita
Custode

ALLEGATI

-  [ordinanza di vendita.pdf](#) (757 Kb)
-  [avviso di vendita e.i. 379_19 primo esprimeento prezzo corretto.pdf](#) (179 Kb)
-  [PLANIMETRIE.pdf](#) (1223 Kb)
-  [Esec-Imm-379-19-Allegati-Foto.pdf](#) (543 Kb)
-  [esec-imm-379-19-perizia-secretata.pdf](#) (219 Kb)

Risultato molto soddisfacente

L'interessato verifica sin dalla prima maschera le fotografie dell'immobile.

Effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita telematica

Beni inclusi nel lotto



VIA FRIULI 19

Appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) con annesso vano cantina al piano interrato. NO APE.

- Segue nel dettaglio

Tipologia	Abitazione di tipo economico
Disponibilità	In corso di liberazione
Foglio	529
Particella	36

Prenota visita immobile

+ Dettaglio



Risultato molto soddisfacente

L'interessato verifica sin dalla prima maschera le fotografie dell'immobile.

DETTAGLIO PROCEDURA

Tipo Procedura ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80
N° Procedura 731/2019
Tribunale Tribunale di MILANO
Lotto nr. LOTTO UNICO
Pubblicato sul Portale il 21/03/2021

REFERENTI

Custode MARIO SANTOPIETRO

Telefono mobile custode
Telefono custode 0247951777
Email custode visite@santopietrolex.com

ALLEGATI

-  [Relazione di stima COPIA PRIVACY.pdf \(1760 Kb\)](#)
-  [002 AVVISO 731 2019.pdf \(266 Kb\)](#)
-  [Risoluzione contratto locazione.pdf \(130 Kb\)](#)
-  [Delega Vendita Asincrona.pdf \(413 Kb\)](#)
-  [planimetria.pdf \(51 Kb\)](#)

Esperimenti di vendita pubblicati sul Portale


Data di vendita	Tipo di vendita	Prezzo base
06/05/2020	Senza incanto	€ 295.000,00


[← Torna alla ricerca](#)


Risultato molto soddisfacente


L'interessato verifica sin dalla prima maschera le fotografie dell'immobile.


ALLEGATI

 [Relazione di stima COPIA
PRIVACY.pdf \(1760 Kb\)](#)

 [002 AVVISO 731 2019.pdf
\(266 Kb\)](#)

 [Risoluzione contratto
locazione.pdf \(130 Kb\)](#)

 [Delega Vendita
Asincrona.pdf \(413 Kb\)](#)

 [planimetria.pdf \(51 Kb\)](#)

Possono essere inseriti allegati specifici e può essere allegato anche il file pdf completo delle fotografie, riservando alla galleria le immagini più rappresentative.



Invito ad offrire - esempio


Dettaglio


DETTAGLIO LOTTO

Lotto nr. 12

Invito ad offrire LOTTO 12 L'Istituto vendite giudiziarie di Pisa, con sede in Pisa, via del Brennero n. 81, rende noto che sono posti in vendita i seguenti lotti: LOTTO 12: composto da n. 1 frequenza "Ramo di azienda operante sulla frequenza": - FM 87,550 Mhz sito in Cornizzolo-Como (CO) PREZZO BASE € 8.750,00

PUBBLICATO ANCHE IN

 [Sito pubblicità](#)

 [Sito pubblicità](#)

DETTAGLIO VENDITA

Tipologia	Competitiva
Data di vendita	16/10/2020 17:00
Prezzo base d'asta	€ 8.750,00
Offerta minima	€ 8.750,00
Rialzo minimo	€ 263,00
Modalità di vendita	Asincrona telematica



in collaborazione con



GRAZIE PER L'ATTENZIONE