



**LA LIQUIDAZIONE DELL' ATTIVO FALLIMENTARE:  
SIGNIFICATO DELLE VENDITE COMPETITIVE**

*Perugia, 19 giugno 2015*



## ARGOMENTI TRATTATI

Modifiche apportate con la riforma sulla liquidazione dell'attivo fallimentare (art. **107 L.F.**);

Le vendite competitive: concetto di “*competitività*”;  
finalità di massimizzazione dell'attivo fallimentare;  
“*adeguatezza*” della pubblicità;

Approfondimento e analisi delle vendite immobiliari.



Le principali novità della riforma  
D. LGS. 9 GENNAIO 2006, N. 5

Valorizzato il ruolo del curatore

Definito il ruolo del comitato dei creditori

Il giudice delegato assume una funzione  
di controllo

Introduzione procedure competitive

# Le regole generali che caratterizzano le procedure competitive

Adeguata forma pubblicitaria e un funzionamento procedimentale altamente trasparente (pubblicità informatica, pubblicazioni su quotidiani locali, nazionali e specializzate, inserzione dei provvedimenti di vendita, perizia e foto su appositi siti web); tutte le parti della procedura concorsuale devono sempre essere a conoscenza dei passaggi e dei risultati

Sistema incrementale di offerte (porre in competizione tutti gli offerenti; sistema finalizzato al raggiungimento del prezzo più alto possibile nel minor tempo possibile, completa ed assoluta apertura al pubblico)



# Le regole generali che caratterizzano le procedure competitive

**Stima effettuata da operatori esperti** (strumento idoneo ad assicurare il controllo sull'operato del curatore e a valutare la convenienza, in termini economici e di vantaggio per la procedura stessa delle offerte - requisiti di onorabilità e professionalità)

**Meccanismi alienativi volti al risparmio processuale** (quindi gare altamente informali, modalità di partecipazione facilitate, strumenti di versamento del prezzo altamente efficienti, strumenti di sganciamento dalla vendita altamente velocizzati e non burocraticizzati)

**Onorabilità e professionalità dei "soggetti specializzati"** così come regolato dal Ministero di Giustizia.

# Step del procedimento

- ❖ Inventario
- ❖ Stima del bene (nella quale si può avvalere di un esperto)
- ❖ predisposizione da parte del Curatore del **PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**
- ❖ Approvazione dello stesso da parte del Comitato dei creditori e **comunicazione al GD**
- ❖ **PUBBLICITA'** dell' avviso di vendita
- ❖ **GARA COMPETITIVA**
- ❖ Redazione del **verbale di aggiudicazione da parte curatore**
- ❖ Deposito della documentazione in Cancelleria perché il comitato ed il GD sappiano degli esiti della gara
- ❖ Notifica della avvenuta vendita, prima del suo completamento, ai **creditori ipotecari e privilegiati** in genere (art. 107/comma 3 L.F.)
- ❖ Pagamento del prezzo

# Programma di liquidazione

## Prima ipotesi

REGOLAMENTO DA INSERIRE NEL  
PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE DA FAR  
APPROVARE AL G.D.

## Seconda ipotesi

Modalità di vendita, ivi  
compresa una eventuale  
gara tra più offerenti,  
possono essere stabilite  
dal Giudice con  
successiva ordinanza.

### REGOLAMENTO:

1. Identificazione del bene;
2. Pubblicità (varie forme);
3. Modalità di proposta irrevocabile di acquisto pari o superiore al prezzo base (busta chiusa, offerta tramite pec, tramite moduli predisposti dal curatore)
4. I termini di presentazione delle offerte (stabilita dal curatore)
5. Gara tra le offerte ricevute
6. Stesura del verbale di aggiudicazione provvisoria
7. Indizione di nuova gara se vi sono offerte migliorative (10 giorni)
8. Aggiudicazione definitiva
9. Entro 30 gg da aggiudicazione versamento saldo prezzo
10. Dopo saldo prezzo, stipula del contratto di compravendita dinanzi al Notaio

# Alcuni esempi di avvisi di vendita

## FALLIMENTO OMISSIS G.D. DOTT.SSA OMISSIS AVV.....

Il Fallimento intende esaminare manifestazioni di interesse per l'acquisto del seguente immobile in M. Grottes 3, di cui all'allegata perizia: complessivi, al primo piano costituito da un appartamento con bagno cieco, attualmente non abitabile stanza di servizio, con parziale cedimento delle solette che si affaccia su una terrazza con piccola cantina. Per i lavori strutturali e di rifinitura di tutto lo stabile, sono stati deliberati in sede di liquidazione complessivo superiore ad € 500.000,00. Le spese per la gestione dell'unità immobiliare di proprietà del fallimento gravano sulle proprietà del fallimento gravano sulle proprietà del fallimento per € 17.000,00 circa, a garanzia delle quali sono stati costituiti pignoramenti. **Le manifestazioni di interesse dovranno essere depositate entro e non oltre le ore 12 del 22.9.14 all'indirizzo pec: omissis@pecfallimenti.it. Le modalità di vendita, iva compresa, e le condizioni di vendita offerte, verranno stabilite dal Giudice delegato con ordinanza.** Il presente avviso non costituisce impegno della procedura né alcun impegno di acquistare da parte di eventuali offerenti né alcun diritto a quantificare l'offerta (in consulenza) a favore di terzi. Per ulteriori informazioni, si prega di contattare.....

## FALLIMENTO OMISSIS- R.G. N. OMISSIS

Giudice Delegato: Dott.ssa OMISSIS

Curatore: Avv. OMISSIS

Il Curatore (avv. OMISSIS- via....., tel....., fax .....) mette in vendita compendio immobiliare composto da capannone industriale con annessi uffici, 2 piani fuori terra, complessivi mq 197, in Cesano Boscone (MI), al prezzo base di Euro 154.747,89, nonché magazzino composto da attrezzature mediche, mobili e arredi da ufficio, in blocco, al prezzo base di Euro 300.312,25. **Le offerte cauzionate con un importo pari al 10% del prezzo proposto (mediante assegno circolare intestato al "Fall. OMISSIS.") dovranno pervenire presso lo studio del Curatore ai recapiti sopra indicati (e/o all'indirizzo omissis@pecfallimenti.it) entro le h 13 del 20.2.15. Si rende noto che, ove dovessero pervenire altre offerte, si procederà a gara sull'offerta più alta, presso lo studio del Curatore, con rilanci minimi di Euro 10.000,00 (per l'immobile) ed Euro 2.000,00 (per il magazzino).** Per informazioni e chiarimenti contattare il Curatore, previa consultazione della documentazione pubblicata sul sito [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it).



# Publicità

## **Annuncio sui quotidiani e altri strumenti di informazione**

**Il Fallimento ...Xspa.....** è interessato a raccogliere e valutare - relativamente a beni immobili siti in ..... decritti nel regolamento di vendita - proposte di acquisto da formulare in base al regolamento medesimo pubblicato sui siti [www.....net](http://www.....net), [www.fallimentoXspa.it](http://www.fallimentoXspa.it), [www.....it](http://www.....it).

## **Annuncio per esperimento di gara**

Il curatore del fallimento omissis, ricevuta offerta irrevocabile d'acquisto dell'immobile in Legnano(MI), piazza Monumento 1 (appartamento di 7,5 vani, cantina e autorimessa), sollecita la presentazione, entro e non oltre il 15.12.2014 di eventuali altre manifestazioni di interesse, irrevocabili sino al 31.12.2014, non inferiori ad Euro 280.000,00 e cauzionate con assegno circolare pari al 10% del prezzo offerto. Nel caso di più offerte sarà esperita una procedura competitiva come da programma di liquidazione. Per visite ed informazioni avv. ....

# La Gara nelle vendite competitive

## Caso di una sola offerta

Apertura delle buste

Il curatore verbalizza e indica l'offerente prescelto

## Caso di più offerte

Il curatore indice una gara immediata tra i presenti, al prezzo base più alto offerto.

All'esito della gara il curatore verbalizza e indica l'offerente prescelto

# Gara nelle vendite competitive

Il curatore deposita il proprio verbale, pubblicherà su un quotidiano l'esito della scelta Provvisoria (art. 107/comma 3 l.f.)



Nessuna

Il curatore redige il verbale negativo confermando il prescelto, lo deposita in cancelleria a disposizione degli interessati, e da questo momento decorrono i termini di cui al 108/comma 1 (10 giorni)



Più offerte

Il curatore verbalizza ed indice nuova gara tra i partecipanti a quella precedente e per i nuovi offerenti, per la scelta definitiva, alla presenza del GD.  
All'uopo notifica agli aventi diritto suddetti data e modalità della nuova gara.



# Gara nelle vendite competitive

Ove entro il termine il GD non abbia ricevuto istanze ai sensi del 108/comma 1, o non ravveda motivi d'Ufficio per sospendere la vendita, il curatore redige verbale avanti il GD medesimo nel quale viene *confermato il definitivo offerente prescelto* e decorrono i giorni stabiliti nel bando originario per la stipula dell'atto avanti un notaio concordato con l'acquirente e l'incasso del saldo prezzo.

Dopo l'atto di trasferimento, il curatore chiede al GD l'emissione del decreto purgativo.





**GRAZIE**  
**PER L'ATTENZIONE**

*Giovanna Sollitto*  
*Dottore Commercialista in Perugia*  
[\*giovannasollitto@outlook.it\*](mailto:giovannasollitto@outlook.it)