

Prot. 3058/13



Sub  
2/7/13  
JL

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

→ Al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di  
Pescara:

Al Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di  
Pescara

Trasmetto la circolare in data 20 giugno 2013 a firma dei giudici delegati dott. Angelo Zaccagnini e dott.sa Anna Forticri con direttive sulle vendite concorsuali.

Pescara, 24 giugno 2013

  
Il Direttore Amministrativo  
(Dott.ssa Lucia Di Rupo)



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**CIRCOLARE CON DIRETTIVE SULLE VENDITE CONCORSUALI**

In seguito alle modifiche apportate dai decreti legislativi 9 gennaio 2006 N.5 e 12 settembre 2007 N. 169 alle disposizioni in materia fallimentare sono stati posti alcuni principi fondamentali riguardo le modalità di liquidazione dell'attivo fallimentare, in particolare:

a) il soggetto che esegue gli atti di liquidazione (salva specifica opzione ex art. 107, comma 2, L.F.) è il curatore, personalmente, o avvalendosi di soggetti specializzati da individuare alla luce di emanando regolamento del Ministro della Giustizia;

b) gli atti di liquidazione sono effettuati tramite procedure competitive, sulla base di stime effettuate da parte di operatori esperti, salvo che per i beni di modesto valore, assicurando, infine, la massima partecipazione ed informazione degli interessati a mezzo di adeguate forme di pubblicità. Dell'esito della vendita vanno poi informati, ex art. 107, comma 5 L.F., il Giudice delegato ed il Comitato dei creditori mediante deposito della relativa documentazione in cancelleria. Tale adempimento è essenziale, in quanto finalizzato alla verifica della rispondenza dell'individuazione dell'acquirente e della determinazione concreta delle condizioni di vendita rispetto ai criteri sopra indicati o più semplicemente al programma di liquidazione. In caso di incongruenze, o del mancato rispetto dell'iter procedurale previsto nel programma di liquidazione, -"gravi e giustificati motivi"-, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere del comitato dei creditori, il giudice delegato, ex art. 108 L.F., può sospendere le operazioni di vendita. Comunque il deposito della documentazione in cancelleria consente l'attivazione, sempre su istanza degli stessi soggetti sopra indicati, del potere del Giudice delegato di impedire il perfezionamento della vendita, quando il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

L'atto perfezionativo della vendita non è più costituito dal decreto di trasferimento, dato il mancato richiamo alle vendite disciplinate dal c.p.c., pertanto il titolo di acquisto, al di là dell'ipotesi dell'atto notarile, può essere costituito dal verbale di aggiudicazione unitamente al verbale di deposito del residuo prezzo di aggiudicazione, costituendo quest'ultimo atto di avveramento della condizione sospensiva cui è sottoposta ex lege l'aggiudicazione del bene. In tal senso vi è l'ordinanza del Presidente di questo Tribunale in data 3/4/2012, nell'ambito del procedimento n. 1910/20111 V.G., avente ad oggetto il diniego di trascrizione da parte del Conservatore dei RR.II., ora Gerente dell'Agenzia del Territorio del verbale di vendita immobiliare in una procedura fallimentare. Con detta ordinanza, incentrando la questione principalmente sulla qualifica di pubblico ufficiale del curatore, viene attribuito a quest'ultimo la paternità del verbale di aggiudicazione che, in quanto atto pubblico è idoneo alla trascrizione. Inoltre partendo dal presupposto del superamento dell'elencazione tassativa degli atti soggetti a trascrizione e della mancanza del principio della tipizzazione degli atti trascrivibili, si ritiene soggetti a trascrizione gli atti, che pur non rivestendo la forma della sentenza, siano ex art. 2645 c.c., relativi a beni immobili e produttivi degli effetti di cui all'art. 2643 c.c., ossia trasferimento di proprietà di beni immobili, in quanto gli obblighi di trascrizione discendono non dalla natura di un atto, ma dagli effetti prodotti (l'art. 2645 c.c. fa riferimento oltre ai contratti menzionati nell'art. 2643 c.c. ad ogni altro atto o provvedimento che produce, in relazione ai beni immobili o ai diritti immobiliari alcuni degli effetti dei contratti menzionati nel suindicato articolo 2643 c.c. ).

Sulla base di quanto emerso dall'analisi ed interpretazione combinata delle diverse norme applicabili alle vendite effettuate in materia fallimentare vengono impartite ai curatori e alla cancelleria le sottoelencate disposizioni da seguire per le vendite fallimentari competitive effettuate direttamente dal curatore ex art. 104 ter L.F.

Adempimenti del curatore.

- Nomina dello stimatore ex art. 87 comma II L.F, il quale per la predisposizione della perizia deve attenersi ai criteri indicati nell'allegato atto denominato "sommario perizia"
- Redazione del verbale di aggiudicazione secondo il fac-simile allegato;
- Deposito in cancelleria del verbale di aggiudicazione e della relativa documentazione ex art. 107 comma V L.F. (avviso di vendita e forme di pubblicità effettuate);
- Trasmissione all'Agenzia delle Entrate di copia informale del verbale di aggiudicazione per la liquidazione preventiva dell'imposta di registro;
- Deposito in cancelleria del verbale di versamento del residuo prezzo di aggiudicazione, insieme alla copia del modello F23 attestante l'avvenuto versamento delle imposte dovute per la registrazione e liquidate in via preventiva dall'Agenzia delle Entrate;
- Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio del verbale di aggiudicazione unitamente al verbale di deposito del residuo prezzo di aggiudicazione;
- Istanza al Giudice Delegato per l'emissione del decreto di cui all'ultimo comma dell'art. 108 L.F. -decreto con il quale il Giudice Delegato ordina la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo-;
- Deposito in cancelleria della nota di trascrizione del verbale di aggiudicazione;

Adempimenti della cancelleria.

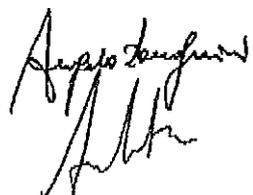
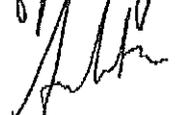
- Iscrizione del verbale di aggiudicazione unitamente al verbale di deposito del residuo prezzo di aggiudicazione nel registro repertorio e trasmissione all'Agenzia delle Entrate per la registrazione con la copia del modello F23, relativo al pagamento delle imposte dovute, già depositata dal curatore;
- Custodia dell'originale del verbale di aggiudicazione e di versamento del residuo prezzo di aggiudicazione;
- Rilascio copia esecutiva dell'originale del verbale di aggiudicazione e di versamento del residuo prezzo di aggiudicazione, in quanto dal combinato disposto degli artt. 586 c.p.c. e 474 comma II n.3 e III c.p.c. tale verbale costituisce titolo esecutivo per il rilascio degli immobili aggiudicati, con la peculiarità che essendo l'originale custodito dalla cancelleria e non dal pubblico ufficiale - curatore- che ha ricevuto l'atto, le copie in forma esecutiva sono rilasciate dal cancelliere - quale depositario dell'atto- ai sensi dell'art. 743 c.p.c.

Allegati: 1) sommario perizia; 2) fac- simile verbale di aggiudicazione immobile 3) fac-simile verbale versamento residuo prezzo di aggiudicazione.

Manda alla cancelleria per la comunicazione al Presidente del Tribunale, al Dirigente del Tribunale ed ai curatori della presente circolare con i relativi allegati; al locale Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, al locale Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e alle locali Agenzia delle Entrate e del Territorio ora incorporate, della sola circolare.

Pescara, 20 giugno 2013

I Giudici Delegati

 (Dott. Angelo Zaccagnini)  
 (Dott.ssa Anna Fortieri)