

INTEGRAZIONE ALL'ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE A
PROMUOVERE PROCEDURA COMPETITIVA PER LA VENDITA DI
BENI IMMOBILI

* * *

TRIBUNALE DI MILANO

2^a Sezione Fallimenti

Liquid. giud.: **IMMOBILIARE SVILUPPO S.R.L. in liquidazione**

con sede in Milano – via Stresa n. 16

R.G. n.: **466/2023**

data sent.: **5 ottobre 2023**

Giud. deleg.: **dott. Pipicelli Francesco**

C.D.C.: **non costituito**

atto n.: **19**

Ill.mo signor giudice delegato,

il sottoscritto rag. Giuseppe de Palma, curatore della liquidazione
giudiziale in epigrafe,

premessò che

- Con istanza datata 20 settembre 2024, trasmessa via PCT in pari data (doc. 1), lo scrivente ha chiesto alla S.V. ill.ma di essere autorizzato a promuovere la procedura competitiva per la vendita dei seguenti immobili di pertinenza della società in liquidazione giudiziale:

lotto n. 1:

- Appartamento in Serracapriola (FG) alla via Magenta n.15, in piano secondo. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34,



part.lla 1838, sub. 7, categoria A/3, classe 2, vani 5, sup. catastale mq.108 R.C. 322,79.

- Vano ad uso box auto in Serracapriola, con accesso da via Milano snc, in piano interrato. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.lla 1838, sub. 10, categoria C/6, classe 4, mq. 35, sup. catastale mq.38 R.C. 90,38.

lotto n. 2:

- Appartamento in Serracapriola alla via Magenta n.15, in piano terra. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.lla 1838, sub.3, categoria A/3, classe 2, vani 7,5, sup. catastale mq.152 R.C. 581,01.
- Vano ad uso box auto in Serracapriola, con accesso da via Milano snc, in piano interrato. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.lla 1838, sub. 13, categoria C/6, classe 5, mq. 22, sup. catastale mq.28 R.C. 67,04.

lotto n. 3:

- Appartamento in Serracapriola alla via Magenta n.15, in piano terra. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.lla 1838, sub. 2, categoria A/3, classe 2, vani 6, sup. catastale mq.121 R.C. 387,34.
- Vano ad uso box auto in Serracapriola, con accesso da via Milano snc, in piano interrato. Attestato all'Agenzia Entrate N.C.E.U. di Foggia la Foglio 34, part.lla 1838, sub. 17, categoria C/6, classe 5, mq. 19, sup. catastale mq.24 R.C. 57,89.



- Nella stessa istanza la curatela chiedeva, conformemente a quanto previsto nel programma di liquidazione approvato in data 11 marzo 2024, che la vendita degli immobili fosse espletata mediante asta telematica sincrona mista con affidamento dell'incarico di gestore a SIVAG s.p.a.;
- Con provvedimento in data 24 settembre 2024, la S.V. ill.ma invitava il curatore "a precisare se vi sono ragioni che nel caso giustifichino l'asta sincrona mista, essendo prevista dal CCII la telematica pura";

osserva quanto segue

- La modalità dell'asta telematica sincrona mista era stata suggerita da SIVAG che, informato dallo scrivente sulle considerazioni svolte dalla S.V. Ill.ma, con e-mail del 26 settembre 2024, a firma del legale interno avv. Paolo Mele (doc. 2), ha precisato quanto segue: *"premetto che, a mio personale avviso, le "modalità telematiche" richieste dall'art. 216 comma 4 CCII sono perfettamente rispettate anche in una gara "sincrona mista".*

Sivag, infatti, per le vendite si avvale, quale gestore della vendita, della piattaforma "Zucchetti/Falcoaste" direttamente collegata al Portale delle Vendite Pubbliche.

Il giorno dell'asta, le offerte cartacee vengono trasfuse all'interno del portale telematico del gestore della vendita.

Ciò comporta che le offerte confluiscono tutte insieme nello stesso portale (perfettamente visibile nel rispetto della privacy da tutti gli interessati anche non offerenti) senza più alcuna distinzione tra le offerte, quale che sia stata l'origine del deposito.



L'unica differenza sarà quindi che i rilanci degli offerenti in sala saranno immessi nel portale dall'incaricato Sivag, mentre i rilanci degli offerenti online saranno immessi in autonomia dagli stessi.

L'autorizzazione del G.D. alla esecuzione dell'asta in modalità sincrona mista sarebbe, a mio avviso, di per se sufficiente a dare efficacia a tutte le offerte pervenute.

Ciò detto, la richiesta che Sivag fa sempre nelle proprie condizioni di collaborazione –e questo per qualsiasi Procedura- di poter eseguire la vendita in modalità sincrona mista è dettata principalmente da esigenze manifestate dalla maggior parte degli interessati.

Dall'entrata in funzione del Portale delle Vendite Pubbliche nel 2018, l'esperienza maturata affrontando centinaia di vendite ci fa ritenere che per alcuni soggetti la partecipazione alle aste esclusivamente in modalità telematica sia ancora troppo onerosa e troppo complicata.

Le problematiche o, più in generale, le lamentele riscontrate negli ultimi anni sono state quasi esclusivamente originate appunto da “disguidi” telematici causati dal Portale Vendite Pubbliche.

Ciò per ragioni sia oggettive che soggettive di cui si elencano, in maniera non esaustiva, quelle più di significative:

- per l'iscrizione telematica sono necessari sia la PEC sia la chiavetta per la firma digitale. La maggior parte dei soggetti partecipanti non possiede questi strumenti. Costo totale per acquistare il kit circa 200 euro.

Alternativamente gli interessati sono obbligati ad affidarsi ad agenzie, con un costo -per il solo deposito offerta- che va mediamente dai 500 ai 1.000 euro.



Costo per l'iscrizione cartacea: nessuno.

- la procedura di iscrizione online è complicata (un problema su tutti il difficile inserimento degli estremi del bonifico) e non sempre va a buon fine, a differenza della compilazione delle offerte cartacee con moduli già preimpostati come quelli messi a disposizione da Sivag;

- qualora l'iscrizione non vada a buon fine non arriva alcun flusso telematico alla scrivente che, in ogni caso, si trova accusata di responsabilità sul mancato buon fine dell'iscrizione.

Inoltre, per ragioni logiche relative al mancato ricevimento del flusso con i dati dell'offerente, la restituzione della cauzione versata diventa assai complicata;

Infine, riscontrando sul punto la Sua richiesta (direttamente discendente da quella rivolta dal G.D., Dott. Pipicelli), Le significo che, nella presente Procedura, non sussistono -al di là di quanto sopra esposto- diverse e particolari ragioni che giustifichino una procedura di vendita con asta sincrona mista”.

- lo scrivente ritiene condivisibili le argomentazioni svolte da SIVAG e tenuto conto che, in considerazione della natura dei beni posti in vendita, gli interessati dovrebbero essere prevalentemente persone fisiche non necessariamente in possesso degli strumenti per effettuare l'offerta telematica e non ancora avvezzi a tali procedure, propende per l'asta sincrona mista.
- Peraltro, la prassi operativa di questo tribunale in tempi non remoti (circolare presidente sezione fallimentare 10 aprile 2018) evidenziava che “per quanto riguarda gli immobili abitativi, stante la natura del



pubblico cui si rivolge si consiglia di utilizzare la vendita sincrona mista”.

Ed ancora, le condizioni di vendita degli immobili aggiornate al 24 marzo 2021 emanate dalla stessa presidenza, prevedono la presentazione di offerte cartacee presso lo studio del curatore.

- Nel rimettere alla S.V. ill.ma ogni determinazione sulla modalità da adottare, lo scrivente osserva che, a proprio avviso, l’asta sincrona mista amplia la platea dei potenziali acquirenti.

Con osservanza.

Milano, 26 settembre 2024

Il curatore

(rag. Giuseppe de Palma)

Allegati:

1. Istanza curatore n. 17 e provvedimento G.D.;
2. E-mail ██████████ di Sivag del 26 settembre 2024

