

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Al Sig.re Presidente del Tribunale

e per p.c.

Al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati

Al Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti
ed Esperti Contabili di Catania

Al Consiglio notarile di Catania

Ai Sig.ri curatori fallimentari

CIRCOLARE SULLE VENDITE NELL 'AMBITO DELLE PROCEDURE FALLIMENTARI

In esito alle riunioni ai sensi dell'art. 47 quater ord. giud., si trasmette la circolare di riorganizzazione delle vendite in sede fallimentare, con la quale si sottopongono all'attenzione dei Sig.ri Professionisti le prime indicazioni - vuoi di carattere giuridico, vuoi di carattere operativo - alla luce dei recenti interventi normativi in materia.

Sarà cura della Presidenza, dopo un primo periodo di sperimentazione e osservazione, verificare sia l'efficacia che l'efficienza delle soluzioni organizzative e operative indicate.

PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale - n. 16 del 20 gennaio 2017 - l'avviso dell'avvenuta pubblicazione del provvedimento del Direttore generale per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia di adozione delle specifiche tecniche relative alle modalità di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche.

Conseguentemente, ai sensi dell'art. 161 -*quater* disp. att. c.p.c., è entrato in vigore (giusto disposto deH'art.23 co.2 del d.l. 27 giugno 2015 n.83 convertito con modificazioni nella l. 6 agosto 2015 n.132) il nuovo testo dell'art.490 co.1 c.p.c. così come modificato dall'art.13 co.1 lett. b) del medesimo d.l. ai termini del quale: "*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*".

OGGETTO DI PUBBLICAZIONE

- Il Curatore dovrà dare notizia sul Portale delle vendite pubbliche (di seguito: P.V.P.) di tutte le vendite disposte sia ai sensi dell'art.107 co.1 l.f, sia ai sensi del c.p.c., indipendentemente dalla tipologia di beni (mobili, immobili, beni mobili registrati);
- ® Unica eccezione all'obbligo di pubblicazione sul pvp va individuata per le vendite in cui o il prezzo base non sia fissato ovvero nell'ipotesi in cui sia posto un prezzo a base della

gara al di sotto del quale non vengono accettate offerte di acquisto; in tal caso, non essendo ancora prevista sul pvp un'area dedicata a tali vendite (offerte di acquisto), la pubblicità sarà effettuata, quanto meno, tramite pubblicazione su un sito di pubblicità commerciale aventi i requisiti di cui all'art.490 co.2 c.p.c. e per trenta giorni (art. 107 co.1 Lf.).

PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI PUBBLICAZIONE

- La pubblicazione degli avvisi di vendita aventi ad oggetto: a) beni immobili; b) beni mobili registrati sono soggetti al pagamento di un contributo di pubblicazione di euro 100,00 per ogni lotto e per ogni avviso (art. 18 *bis* TU spese di giustizia);
- In caso di fallimento con fondi:
 - a) ove conto della procedura sia acceso presso istituto iscritto nell'elenco dei Prestatori del servizio e aderenti all'infrastruttura PagoPA, il curatore chiederà al Giudice delegato l'autorizzazione al pagamento tramite il sistema PagoPA;
 - b) ove il conto della procedura sia acceso presso istituto non abilitato, il Curatore anticiperà il costo del contributo di pubblicazione chiedendo il rimborso al Giudice delegato.
- In caso di fallimento privo di fondi il Curatore chiederà la prenotazione a debito della pubblicazione (art. 18 *bis* T.U. spese giustizia).

RICORSO A SOCIETÀ' SPECIALIZZATA O ALTRO PROFESSIONISTA PER L'INSERIMENTO DELL'AVVISO DI VENDITA

- Ove il Curatore intenda delegare ad altri professionisti o a società specializzate ai sensi dell'art. 104 *ter co A* l.f., avrà cura di indicare quale ne sia il costo;
- Il costo - e quindi la convenienza - di tale servizio sarà oggetto di valutazione da parte del Giudice delegato ai fini della concessione della prescritta autorizzazione.

VENDITE TELEMATICHE

Il nuovo testo dell'art. 569 c.p.c. - sì come novellato dal d.l.59/2016, convertito in l.119/2016 - dispone che il Giudice dell'esecuzione in sede di adozione dell'ordinanza di vendita di beni immobili: *"stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice"*.

Le vendite da espletarsi con modalità telematiche sono obbligatorie dall'11 aprile 2018, decorsi cioè 90 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto ministeriale che accerta la piena funzionalità del portale delle vendite pubbliche (Gazzetta Ufficiale n. 7 del 10 gennaio 2018) ai sensi dell'art. 4, co. 5, d.l. 59/2016 convertito in l. 119/2016.

Le diverse tipologie di vendite "con modalità telematiche" sono state disciplinate dal Decreto del Ministero di Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 recante: *"Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile, ai sensi dell'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile"* e sono:

- 1) la "vendita sincrona telematica" (art.21);
- 2) la "vendita asincrona" (art.24);
- 3) la "vendita sincrona mista" (art.22).

PROGRAMMI DI LIQUIDAZIONE GIÀ' APPROVATI:

A) Vendite innanzi al Giudice delegato ai sensi del codice di procedura civile (artt.107 co.2 l.f.)

I Curatori dovranno valutare - se del caso, anche a seguito di un confronto col Giudice delegato - l'opportunità, tenendo conto delle specificità di ogni singola procedura, di integrare e modificare il programma di liquidazione in ragione delle novità di cui alla presente circolare;

B) Liquidazione di beni mobili effettuati tramite procedure competitive (art. 107 co.1 l.f.)

- Le vendite saranno autorizzate in conformità alla previsioni dei programmi già approvati;
- Tutti i nuovi avvisi di vendita dovranno essere oggetto di pubblicazione sul p.v.p. secondo le indicazioni fornite, anche se nessuna forma di pubblicità fosse stata prevista nel programma di liquidazione;
- Sarà cura dei curatori valutare la convenienza di tale adempimento, ove il costo di pubblicazione dell'avviso di pubblicazione sul p.v.p. renda manifestamente non conveniente la liquidazione del bene, tenuto conto del valore di stima.

PROGRAMMI DI LIQUIDAZIONE NON ANCORA APPROVATI ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA PRESENTE CIRCOLARE

A) IN GENERALE

- a) Deve ritenersi che il legislatore abbia voluto rimettere in prima battuta al curatore fallimentare la gestione, oltre che la scelta, dell'attività di liquidazione dei beni caduti nell'attivo fallimentare (cfr. art. 107 co. 1-104 *ter* co.4 l.f.);
- b) Le diverse modalità di vendita telematiche di cui al DM 32/2015 integrano un sistema duttile che, da un lato, consente di evitare le interferenze illecite nello svolgimento delle vendite e, dall'altro, fornisce un quadro normativo di riferimento omogeneo;
- c) Le vendite competitive indicate nel programma di liquidazione che verranno proposte secondo uno dei modelli di cui al DM 32/2015 devono ritenersi di per sé funzionali a garantire le finalità di massima informazione e partecipazione degli interessati di cui all'art. 107 co.1 l.f.. A tal riguardo le vendite telematiche secondo il DM 32/2015, invero, nella valutazione della Sezione, garantiscono analoghi, se non superiori, livelli di trasparenza, certezza, sì da limitare, se non escludere, le interferenze illecite che, anche nel recente passato, hanno consigliato la celebrazione delle vendite innanzi al Giudice delegato in Tribunale. Sarà onere del curatore fallimentare segnalare situazioni particolari al Giudice delegato che consiglino una diversa strategia di liquidazione dei beni.
- d) Per i programmi di liquidazione ancora da approvare, la Sezione suggerisce quindi ai Curatori di proporre la liquidazione ai sensi dell'art. 107 co.1 l.f., indicando: a) quale delle diverse tipologia di vendita *ex* DM 32/2015 si ritiene di adottare; b) il gestore della vendita prescelto; c) il costo del servizio del gestore.

B) LIQUIDAZIONE DI BENI IMMOBILI

• TIPOLOGIA DI VENDITA

La Sezione suggerisce:

- a. Per la vendita di immobili ad uso abitativo di ricorrere alla VENDITA SINCRONA MISTA da tenersi innanzi al Curatore secondo le: "CT-vendita telematica MISTA.2.DISP.GEN.fallimenti" allegate alla presente circolare, che potranno essere inserite -a seguito delle necessarie integrazioni- nell'apposita sezione del p.v.p.;
- b. Per la vendita degli immobili commerciali o comunque che possano essere di particolare interesse per il ceto imprenditoriale, per la vendita di partecipazioni sociali ovvero di aziende di ricorrere alla tipologia di VENDITA ASINCRONA da tenersi innanzi al Curatore.

« SCELTA DEL GESTORE

Per la scelta del gestore la Sezione suggerisce:

- a) di valutare l'affidabilità in concreto del gestore prescelto, avuto riguardo all'esperienza maturata, alla diffusione dei servizi resi sul territorio nazionale, alla condizioni di offerta, nonché ogni altro elemento utile e significativo in ordine all'efficienza dei servizi offerti;
- b) di optare per i gestori che indicano prezzi fissi piuttosto che quelli che propongono costi variabili in relazione al valore di aggiudicazione del bene, trattandosi -in generale- di costi più contenuti.

• **TRASFERIMENTO DEL BENE:**

- a) Una volta versato l'intero saldo prezzo, il curatore relazionerà al Giudice delegato in ordine all'aggiudicazione e al pagamento effettuato (documentando tramite verbale di gara ed estratto conto bancario);
- b) Contestualmente il curatore chiederà al Giudice delegato l'emissione del decreto di cui all'art. 108 co.2 l.f., allegando bozza del provvedimento in formato rtf;
- c) Il curatore individuerà il notaio presso il quale procedere alla stipula dell'atto di vendita nel corso del quale consegnerà al notaio copia del decreto di cui al punto che precede;
- d) il costo della prestazione del notaio sarà posta a carico della procedura e dell'aggiudicatario nella misura del 50% ciascuno.

C) LIQUIDAZIONE DI BENI MOBILI

- Anche per la liquidazione dei beni, la Sezione suggerisce il ricorso alle modalità di liquidazione di cui al D.M.32/2015 che, all'art.25, disciplina la vendita di questa tipologia di beni con la modalità della vendita telematica asincrona;
- Rispetto alle vendite telematiche di beni mobili già largamente in uso fra i curatori che collaborano con l'ufficio, la disciplina dell'art.25 D.M.32/2015 garantisce una modalità di autenticazione dell'offerente più rigorosa;
- Si evidenzia che il commissario individuato per la liquidazione dovrà anche essere iscritto nell'elenco dei gestori per la vendita.

D) ALTRE MODALITÀ' DI LIQUIDAZIONE

- Rimane ferma la possibilità di procedere a vendite tramite le procedure usualmente denominate: "invito a offrire" ovvero "gara a trattativa privata con gara eventuale" ove le circostanze del caso -da valutare caso per caso unitamente al Giudice delegato- consiglino di ricorrere a questa modalità di liquidazione.

E) PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

- Un avviso della vendita:
 - 1) dovrà essere inserito nel Portale delle vendite pubbliche almeno quarantacinque giorni prima della vendita;
 - 2) dovrà essere pubblicizzato tramite uno dei siti di cui all'art.490 co.2 c.p.c. almeno quarantacinque giorni prima della vendita. Ove il gestore per la vendita gestisca anche un sito con dette caratteristiche, la pubblicità andrà effettuata sul sito riferibile al gestore per la vendita;
 - 3) Sarà pubblicizzato dal curatore tramite affissione di un cartello all'esterno dell'immobile e, in caso di immobile in condominio, tramite comunicazione della vendita all'amministratore di condominio affinché ne dia notizia ai condomini ;
 - 4) Il Curatore provvederà a notificare un estratto dell'avviso di vendita agli eventuali creditori ipotecari iscritti ed ai creditori ammessi con privilegio sugli immobili;
 - 5) Sarà onere del curatore fallimentare, d'intesa con il Giudice delegato valutare l'opportunità di pubblicare l'avviso di vendita anche su pubblicazioni cartacee.



® Contenuto dell'avviso

L'avviso potrà essere stilato secondo il modello allegato alla presente circolare denominato: "CT-AVVISO di vendita telematica MISTA 1.fallimenti".

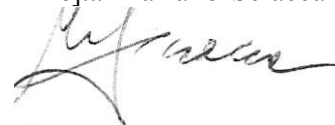
Nell'avviso sarà omessa l'indicazione del fallito.

Si provveda a cura della cancelleria alla pubblicazione sul sito del Tribunale, oltre che alla comunicazione agli Ordini Professionali e ai Sig.ri Curatori tramite i canali in uso alla Cancelleria e alla Segreteria del Tribunale di Catania.

Catania, 21 maggio 2018.

I Giudice della sezione
Dott. Fabio L. Ciruolo
Dott. Lucia De Bernardin
Dott. Alessandro Laurino
Dott. Alessandra Bellia
Dott. Lidia Greco

Il Presidente/della sezione
Dott. Mariano Sciacca



ALLEGATI ALLA PRESENTE CIRCOLARE:

- 1) CT - AVVISO di vendita telematica MISTA. 1 .fallimenti;
- 2) CT - vendita telematica MISTA.2.DISP.GEN.fallimenti.

TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE-FALLIMENTI

Le seguenti disposizioni si applicano a tutte le vendite telematiche sincrone miste ed integrano, pertanto, l'avviso di vendita del quale costituiscono parte integrante

MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

L'offerta di acquisto analogica-cartacea dev'essere depositata entro le **ore 13.00** del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte (esclusi i giorni festivi) nel luogo indicato nell'avviso di vendita.

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del curatore e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i

corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

All'offerta dovranno essere allegati - inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal curatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

B) OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia

Il deposito deve avvenire entro le **ore 13.00** del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, pertanto, entro tale data ed orario dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

L'offerta, a pena d'invalidità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M.n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015)

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al curatore non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura, all'IBAN indicato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Fallimento n. numero_ruolo/anno_ruolo*", (es. Fallimento n. 15/2001) dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni

che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal curatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal curatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA



Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al curatore il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematiche (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al curatore sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara è effettuato tramite il PGVT.

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal curatore nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

Il curatore redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT.

In caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **sessanta secondi** vi siano stati ulteriori rilanci.

Il curatore riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché il 50% degli onorari spettanti al notaio per il trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il curatore comunicherà all'aggiudicatario entro 1.0 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti in analogico non aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c, l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al curatore il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il curatore fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 epe.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00) al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.

L'offerente in modalità cartacea, acquisterà la marca da bollo nei punti vendita autorizzati.

L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

La conferma dell'offerta telematica, genera il ed. "*hash*" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

AWERTENZE

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente che vuol partecipare telematicamente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica all'indirizzo indicato nell'avviso di vendita oppure contattare il call-center al numero nel medesimo avviso indicato e potrà così, ottenere:

- assistenza per la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- il rilascio, ove richiesto dall'interessato, di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC necessari per la presentazione dell'offerta.

MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti

- Manuale utente per l'invio dell'offerta
- Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile
- Manuale per il pagamento telematico

Catania,

Il Curatore

TRIBUNALE DI CATANIA
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
SINCRONA MISTA

Il sottoscritto _____, CF _____, curatore del fallimento n. R.G. Fall. _____, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno _____ **alle ore** _____, presso il proprio studio (*in alternativa inserire il locale a ciò adibito presso il Tribunale di Catania o altrove*) _____ (____), Piazza/Via _____ n. ____, procederà alla **vendita sincrona mista** del sotto descritto bene immobile, meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO.

Diritti di _____ su _____ categoria (*indicare immobile commerciale/industriale/residenziale/sportivo/altra categoria*) _____ posto al piano _____ - interno _____ di un fabbricato condominiale ubicato in (*indicare provincia, comune, indirizzo, cap*) _____, oltreché su _____, metri quadri _____ n° vani _____.

Indicare inoltre posizione, modalità di accesso, composizione, accessori, parti comuni.

Il compendio risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di _____ - Catasto dei Fabbricati del Comune di _____:

Sezione _____ foglio _____, particella _____, sub. _____, zona censuaria _____ categoria _____, classe _____, consistenza _____ vani, rendita €. _____;

oppure inserire gli eventuali dati della denuncia

Tipo denuncia _____, n° _____, anno _____, data denuncia _____

Situazione urbanistica e catastale:

Riportare le indicazioni contenute in perizia circa la destinazione urbanistica del terreno e le eventuali difformità urbanistiche e/o catastali dei fabbricati

Disponibilità del bene: (indicare in corso di liberazione/libero/occupato/occupato senza titolo)

Prezzo base: € _____,00 (Euro _____),

Offerta minima: € _____,00 (Euro _____), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € _____,00

Cauzione: € _____,00 (Euro _____), pari al 10% del prezzo offerto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali

Conto corrente intestato alla procedura: IBAN^{*}**

Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito e gli altri soggetti-a cui è fatto divieto dalla legge - potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo deve essere depositata presso lo studio del curatore sopra indicato/LUOGO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta di acquisto con modalità telematiche deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia

Tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte. Entro tale data ed ora, pertanto, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica

Le modalità di presentazione delle offerte e lo svolgimento della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste-fallimenti" allegate al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania www.vtav.tribunalecatania.it

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet e www.tribunalecatania.it, che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Al curatore possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it> accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente AVVISO e nelle allegate DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE-FALLIMENTI

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del curatore a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il curatore procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal fallito o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% del compenso spettante al notaio per il trasferimento dell'immobile e il 100% delle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Catania,

Il Curatore