



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Settore Procedure Concorsuali

Linee guida sulle modalità
delle vendite in sede fallimentare

Criteri generali per la liquidazione del
compenso dei difensori della curatela
(giudizi di impugnazione dello stato
passivo e giudizi innanzi al giudice
tributario)

Al Presidente del Tribunale

Al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Siracusa

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

Al Centro Studi di Diritto Fallimentare di Siracusa

Ai curatori fallimentari e ai professionisti

Siracusa, 25 maggio 2018

Oggetto: aggiornamento delle linee guida sugli adempimenti del curatore.

I. MODALITÀ DELLA VENDITA FALLIMENTARE.

L'entrata in vigore delle norme riguardanti l'obbligatorietà delle modalità telematiche per le vendite coattive disposte a norma del codice di procedura civile, induce a rivedere e superare la prassi di questo Ufficio, che ha visto prevalere il ricorso alla modalità tradizionale della vendita effettuata dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di rito rispetto a quella introdotta dal legislatore della riforma del 2006, al fine di potenziare il ruolo del curatore quale organo preposto alla liquidazione dell'attivo fallimentare.

Deve ritenersi infatti che, per quanto riguarda i fallimenti c.d. "nuovo rito", la modalità tipica della vendita fallimentare sia quella prevista dal primo comma dell'art. 107 l. fall., secondo cui la vendita è effettuata dal curatore, anche avvalendosi di soggetti specializzati, senza le rigidità della disciplina del codice di rito, ma assicurando la massima informazione e partecipazione degli interessati (cd. modello negoziale).

Il ricorso alla vendita effettuata dal giudice delegato secondo le norme del codice di rito (art. 107 c. 2 l. fall.), pertanto, ha carattere residuale e la facoltà attribuita al curatore deve essere adeguatamente motivata dal curatore.

Si precisa che, in caso di vendita disposta a norma del primo comma dell'art. 107 l. fall., il trasferimento del bene ceduto si perfezionerà a seguito di rogito notarile e non mediante decreto di trasferimento emesso dal giudice delegato il quale, invece, emetterà decreto purgativo ex art. 108 c. 2 LF non appena il curatore lo avrà informato dell'esito della procedura a norma dell'art. 107 c. 5 LF, evidenziando che la vendita è stata eseguita e che il prezzo è stato



interamente riscosso. L'avviso di vendita dovrà specificamente indicare detta circostanza e precisare che le spese del rogito saranno a carico dell'acquirente per la metà e per l'altra metà a carico della procedura.

Diversamente, per i fallimenti c.d. "vecchio rito", come stabilito dagli artt. 105 e 108 l. fall., nella formulazione vigente *ratione temporis*, la vendita è necessariamente disposta dal giudice delegato secondo le regole del codice di rito (non potendosi applicare l'art. 107 l. fall. riformato) e non è consentito il ricorso alla vendita secondo il modello cd. negoziale.

Pertanto, per i **fallimenti "nuovo rito"**:

A1) i programmi di liquidazione predisposti dopo la diffusione del presente documento dovranno prevedere che i beni mobili ed immobili acquisiti all'attivo fallimentare aventi un valore superiore ad € 25.000,00 siano liquidati dal curatore secondo il modello negoziale competitivo di cui all'art. 107 comma 1 l. fall.; il ricorso alla vendita da parte del giudice delegato sarà previsto solo per eccezionali ragioni che dovranno essere specificamente esposte dalla curatela nel programma; per i beni di valore inferiore ad euro 25.000 il curatore potrà proporre anche modalità di liquidazioni diverse della vendita competitiva;

A2) nei fallimenti in cui il programma di liquidazione sia stato già approvato, se è stata prevista la vendita secondo il modello cd. privatistico, il curatore è legittimato a procedere alla vendita **senza ulteriore autorizzazione del giudice delegato**; se invece era stata prevista la vendita da parte del giudice delegato a norma del codice di rito, il curatore depositerà supplemento al programma di liquidazione prevedendo la vendita dei cespiti in conformità al disposto dell'art. 107 comma 1 l. fall., salvo che ricorrano le eccezionali ragioni da esporre specificamente;

Per i **fallimenti "vecchio rito"**:

B) il curatore continuerà a chiedere al giudice delegato di disporre la vendita secondo le norme del codice di rito in quanto compatibili.

Nel caso di liquidazione a norma del primo comma dell'art. 107 l. fall., la procedura di vendita può essere affidata integralmente a soggetto specializzato solo laddove specifiche esigenze, opportunamente rappresentate in seno al programma di liquidazione, ne dimostrino la maggiore convenienza per la massa. Il tal caso, il curatore è tenuto ad un preventivo ed approfondito vaglio delle condizioni di vendita e del bando di gara proposti dal soggetto specializzato, al fine di segnalare la necessità di modifiche ed integrazioni; in ogni caso, il curatore vigila sullo svolgimento dell'intera attività liquidatoria e ne riferisce al Giudice Delegato. **L'opzione per la vendita telematica secondo il regolamento ministeriale (D.M. 32/2015) è incompatibile con l'affidamento della vendita a soggetto specializzato.**

II. VENDITE TELEMATICHE E SALA D'ASTE

A decorrere dall'11 aprile 2018, la vendita dei beni mobili e dei beni immobili regolata dal codice di procedura civile deve essere eseguita obbligatoriamente con modalità telematica (v. artt. 530 e 569 c.p.c.), salvo che essa sia pregiudizievole per i creditori o per il sollecito svolgimento della procedura.

La novella legislativa incide solo parzialmente sul regime delle vendite fallimentari. Il modello deformatizzato di cui all'art. 107 comma 1 l. fall. non impone infatti che la vendita effettuata dal curatore sia telematica - giacché la disposizione, a differenza del comma 2, non richiama le norme del codice di rito - né tanto meno che essa debba conformarsi alla regolamentazione ministeriale di cui al D.M. n. 32/2015.

Ne consegue che:

- qualora il programma di liquidazione sia redatto facendo applicazione del primo comma dell'art. 107 l.fall., il Curatore non è obbligato a procedere alla vendita con modalità telematica;
- qualora invece il curatore, in via del tutto eccezionale, opti per la vendita disciplinata dal codice di rito sulle espropriazioni singolari, a norma del secondo comma dell'art. 107 l. fall., egli sarà tenuto a rispettare il modello di vendita telematica come regolata dal D.M. n. 32/2015.

In definitiva, potranno realizzarsi le seguenti quattro ipotesi:

- 1) Vendita competitiva a norma dell'art. 107 primo comma l. fall., con modalità tradizionale (non telematica);
- 2) Vendita competitiva a norma dell'art. 107 primo comma l. fall., con modalità telematica secondo il modello ministeriale di cui al D.M. n. 32/2015 (incompatibile con affidamento a soggetto specializzato);
- 3) Vendita competitiva a norma dell'art. 107 primo comma l. fall., con modalità telematica secondo un modello atipico diverso da quello ministeriale;
- 4) Vendita a norma dell'art. 107 secondo comma l. fall., secondo le norme del codice di procedura civile, obbligatoriamente con modalità telematica secondo il modello ministeriale.

II.A Istruzioni per la vendita telematica secondo il modello ministeriale (ipotesi n. 2)

Nel caso in cui il curatore, per i beni il cui valore è superiore ad € 25.000,00, opti per la vendita ai sensi dell'art. 107 c. 1 con modalità telematiche secondo il DM n. 32/2015:

A) in conformità al disposto dell'art. 104ter lett. e) LF, il programma di liquidazione dovrà prevedere quale modalità di vendita telematica è stata scelta dal curatore tra quelle regolate da D.M. citato (vendita sincrona, mista o asincrona); i giudici del Settore ritengono opportuno che la scelta del curatore debba ricadere sulla vendita mista - che conserva il vantaggio, rilevante soprattutto nel primo periodo di applicazione del nuovo regime, di consentire la partecipazione di offerenti con modalità tradizionale (presentazione dell'offerta su supporto cartaceo) - ovvero sulla vendita asincrona - il cui vantaggio consiste nell'assenza di gara da gestire in tempo reale -. **Modelli di avviso di vendita telematica mista e asincrona sono allegati al presente documento (all.ti A e B);**

B) il programma dovrà indicare il gestore della vendita telematica a cui sarà affidato il supporto tecnico per le operazioni di vendita. La scelta dovrà riguardare gli operatori iscritti nell'apposito registro previsto dagli artt. 3 e ss. del D.M. 32/2015 e dovrà essere effettuata tenuto conto del corrispettivo per la prestazione, della qualità del gestionale messo a disposizione della curatela e della qualità dell'assistenza tecnica fornita; inoltre, è opportuno che la scelta ricada su soggetto che abbia pubblicato le condizioni praticate a norma dell'art. 10 c. 3 DM 32/2015 e che offra le proprie prestazioni a prezzo fisso, atteso che il prezzo stabilito in percentuale sul ricavato della vendita è generalmente molto più oneroso, costituendo un deterrente per la partecipazione;

C) se il programma di liquidazione è già stato depositato e dichiarato esecutivo ed è stata prevista la vendita a norma dell'art. 107 c. 1 LF, il curatore, fermo restando quanto stabilito al superiore punto 2), a partire dal 11.04.2018 potrà optare per la vendita con modalità telematica informando il giudice delegato.

II.B Istruzioni per la vendita secondo le disposizioni del codice di procedura civile (ipotesi n. 4)

Nel caso di liquidazione a norma del secondo comma dell'art. 107 l. fall. e nei fallimenti cd. "vecchio rito", il giudice delegato, su istanza del curatore, procederà alla vendita secondo le norme del codice di rito, potendo pertanto anche disporre la delega delle operazioni di vendita al medesimo Curatore o ad altro professionista iscritto negli elenchi di cui all'art. 179ter disp. att. c.p.c., i quali provvederanno alla vendita con modalità telematica, in conformità al D.M. n. 32/2015.

Di concerto col Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Siracusa, è in corso l'individuazione di due locali del Tribunale da allestire come sala d'aste per le vendite telematiche. Seguirà nota congiunta dell'Ufficio e



del Consiglio con le indicazioni per la fruizione da parte dei professionisti incaricati per la vendita con modalità telematica.

III. PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

A partire dal 19 febbraio 2018 **le vendite fallimentari devono essere pubblicate nel Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) almeno trenta giorni prima** dell'inizio della procedura competitiva (artt. 107 c. 1 LF e 490 c.p.c.). Inoltre, al fine di assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati, è opportuno che il curatore preveda altre forme di pubblicità (cd. pubblicità secondaria), che saranno accuratamente indicate in base alla natura del bene in vendita. Pertanto:

1) i programmi di liquidazione predisposti dopo la diffusione del presente documento dovranno indicare in modo analitico la pubblicità della vendita.

2) Il curatore, in conformità a quanto previsto dall'art. 107 c. 1 LF, potrà affidare a soggetto privato specializzato (possibilmente al medesimo "gestore" della vendita telematica) gli adempimenti pubblicitari di secondo livello, diversamente, la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dovrà essere inserita dal curatore - se del caso con l'assistenza di soggetto specializzato, il cui costo potrà essere posto a carico della procedura -, trattandosi di soggetto già censito su SIECIC con riferimento alla procedura cui si riferisce la vendita e, pertanto, abilitato all'inserimento dell'avviso sul Portale; **in via del tutto eccezionale**, il curatore potrà affidare a soggetto specializzato l'inserimento della pubblicità sul Portale, previa autorizzazione del giudice delegato a norma dell'art. 104ter c. 4 LF. Il nominativo dell'ausiliario sarà inserito dalla cancelleria su SIECIC al fine di consentire il riconoscimento da parte del PST (per il pagamento) e del PVP (per la pubblicazione).

E' opportuno che il curatore preveda un tempo minimo di pubblicità per i beni immobili pari a 45 giorni e che proceda all'inserimento della pubblicità sul PVP con congruo anticipo rispetto all'ultimo giorno utile per eseguire l'adempimento pubblicitario.

3) Ai sensi dell'art.18-*bis* del d.P.R. 115/2002, il contributo per la pubblicazione sul PVP è pari ad € 100,00 per ciascun lotto; pertanto:

A) se il fallimento è privo di fondi, il contributo sarà prenotato a debito ex art. art. 18bis cit.) previa attestazione del giudice delegato ex art. 144 d.P.R. cit.;

B) non è dovuto alcun pagamento per i beni mobili NON registrati di qualunque valore;

C) se il fallimento è capiente, il curatore (o il soggetto da lui incaricato) anticiperà il contributo per l'inserimento avvalendosi dei mezzi di pagamento in suo possesso (ad es. carta di credito), ovvero mediante addebito su conto corrente bancario *on line*, servizio *my bank*, se aperto a

nome della procedura (quindi con autorizzazione al prelievo e successiva prova del pagamento effettuato) ovvero tramite *master pass, pay pall*, ovvero per il tramite della società specializzata; chiederà quindi autorizzazione al giudice delegato per il rimborso della spesa mediante prelievo dal conto della procedura;

4) se il programma di liquidazione è già stato depositato e dichiarato esecutivo ed è stata prevista la vendita a norma dell'art. 107 c. 1 LF, il curatore dovrà effettuare la pubblicità obbligatoria sul Portale delle Vendite Pubbliche, oltre a quella cd. secondaria;

5) nei fallimenti cd. "vecchio rito", il curatore effettuerà la pubblicità prevista dal giudice delegato nell'ordinanza che dispone la vendita, ivi compresa quella sul PVP.

CRITERI GENERALI PER LA LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO DEI DIFENSORI DELLA CURATELA (giudizi di impugnazione dello stato passivo e giudizi innanzi al giudice tributario)

Al fine di facilitare la predisposizione dei pareri riguardanti le liquidazioni dei compensi dei professionisti incaricati dalla curatela per il patrocinio nei giudizi di impugnazione dello stato passivo (art. 98 LF) e nei giudizi innanzi alla giurisdizione tributaria, i giudici del Settore rendono noti i criteri generali in base ai quali, di regola, saranno liquidate le prestazioni professionali in oggetto:

A) nei giudizi di impugnazione dello stato passivo, il compenso è liquidato secondo i parametri di cui alla tabella n. 2 in allegato al D.M. n. 55/2014 (giudizi ordinari e sommari di cognizione innanzi al tribunale), con la precisazione che il compenso per le fasi istruttoria/di trattazione e decisionale sarà liquidato a condizione che il deposito di note istruttorie o conclusive, la partecipazione ad udienze di assunzione di prove costituenti e la partecipazione ad udienza in cui la causa sia stata effettivamente discussa siano dedotti e documentati;

B) nei giudizi tributari in cui la curatela fallimentare è patrocinata da dottore commercialista, l'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità secondo cui gli onorari per l'assistenza e la rappresentanza tributaria possono essere cumulati con quelli previsti per la consulenza tributaria solo se siano state effettivamente rese attività rientranti nella predetta categoria, per tali intendendosi, ai sensi dell'art. 46 del d.P.R. 10 ottobre 1994, n. 645, esclusivamente quelle volte alla analisi della legislazione e della giurisprudenza, nonché delle interpretazioni dottrinarie e dell'Amministrazione finanziaria (Cass. nn. 5666/2007, 15560/2015, 16159/2015, 8742/2016) impedisce di ritenere automatico il cumulo degli anzidetti onorari. Pertanto, l'ulteriore prestazione avente ad oggetto "analisi

della legislazione e della giurisprudenza o delle interpretazioni dottrinarie e dell'Amministrazione finanziaria" deve formare oggetto di deduzione specifica da parte del professionista affinché possa sorgere il diritto al cumulo dell'onorario per consulenza con quello per rappresentanza e assistenza.

Si allegano gli atti indicati (A e B), i modelli sono disponibili in formato *word* presso la cancelleria del settore fallimentare.

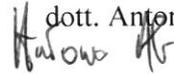
Si invitano i Signori curatori a seguire le indicazioni dei giudici del Settore; l'osservanza delle linee guida sugli adempimenti del curatore costituisce elemento rilevante ai fini della nomina del professionista nelle procedure concorsuali di nuova apertura.

Si pubblichino sul sito del Tribunale di Siracusa e mediante affissione nell'albo della cancelleria fallimentare.

Si invitano i Presidenti dei consigli professionali in indirizzo a favorire la diffusione del documento tra i professionisti.

Il Presidente della Sezione

dott. Antonio Ali



I Giudici Delegati

dott. Sebastiano Cassaniti



dott. Federico Maida



TRIBUNALE DI SIRACUSA**Settore Procedure Concorsuali****FALLIMENTO n. __/___****GIUDICE DELEGATO: _____****CURATORE FALLIMENTARE: _____**

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto curatore _____ con studio in _____, nominato nel fallimento n. __/___

PREMESSO CHE

- con la suindicata sentenza il tribunale di _____ ha dichiarato il fallimento della società _____, nominando giudice delegato _____ e curatore fallimentare _____;
- che la società fallita è piena proprietaria dei beni sotto indicati suddivisi in lotti;
- l'immobile/gli immobili è/sono dettagliatamente descritto/i nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento;
- il programma di liquidazione approvato a norma dell'art. 104ter LF prevede la vendita dei beni immobili appresso indicati in lotti tramite procedura competitiva effettuata dal curatore avvalendosi di soggetto specializzato sia per gli adempimenti pubblicitari che per la gestione della vendita (art. 107 c. 1 LF); la vendita avverrà con modalità telematiche secondo le regole tecniche stabilite con D.M. n. 32/2015 ai fine di garantirne la trasparenza e, segnatamente, nella forma sincrona mista, ossia con possibilità di presentare l'offerta sia con modalità telematica che con modalità analogica (art. 22 del D.M. citato);
- le operazioni di vendita saranno quindi effettuate mediante la piattaforma _____ gestita dalla società _____, soggetto iscritto nel Registro dei gestori delle vendite telematiche;
- il soggetto specializzato, pertanto, eseguirà gli adempimenti pubblicitari sotto indicati e gestirà la fase di aggiudicazione osservando le regole tecniche di cui al D.M. 32/2015, coadiuvando il curatore nell'individuazione dell'aggiudicatario;
- gli interessati, al fine di acquisire dettagliate informazioni sui beni oggetto della presente vendita giudiziaria, dovranno consultare integralmente il presente avviso di vendita, il disciplinare di gara, le condizioni generali di vendita, il modello di presentazioni offerte, nonché la perizia di stima sul sito internet _____;

- che i beni oggetto della vendita potranno essere visionati telefonando al numero _____;
- che la partecipazione alla procedura anzidetta implica l'accettazione integrale del presente avviso di vendita, del disciplinare di gara, delle condizioni generali di vendita, nonché del modello di presentazioni offerte;

Tutto ciò premesso,

AVVISA

che il giorno _____ alle ore ____ presso _____ si terrà la vendita senza incanto con gara eventuale dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate;

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

(...)

L'immobile è dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento dott. _____, alla quale, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti.

Prezzo a base d'asta € (oltre IVA se dovuta), con offerta minima in aumento di €

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I) Per l'offerente telematico

Per partecipare occorre la registrazione al sito _____ e rispettare i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, come indicato nelle condizioni generali del sito stesso e nell'avviso di vendita. Il termine ultimo per lo svolgimento delle suddette operazioni è fissato per il giorno _____. Gli ammessi alla gara riceveranno le credenziali di accesso via email all'indirizzo indicato in fase di registrazione dopo il termine per il deposito delle offerte e prima dell'avvio della gara.

II) Per l'offerente tradizionale

L'offerta, unitamente agli allegati, dovrà pervenire presso _____ entro il giorno _____, corredata di marca da bollo pari ad euro 16,00) in busta chiusa recante all'esterno esclusivamente: la dicitura "Tribunale di ____ - Fallimento n. __/____ - Offerta irrevocabile di acquisto - data vendita _____".

Il curatore, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

A pena di inammissibilità, dovrà contenere:

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito e sottoscrizione del soggetto offerente;
- unitamente all'istanza di partecipazione dovrà essere depositata una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura con indicazione del numero d'iscrizione a ruolo.

Disposizioni comuni alle due tipologie di offerta

L'offerta è irrevocabile e il prezzo offerto, a pena di inammissibilità, non può essere inferiore a quello a base d'asta.

L'offerta è inammissibile se subordinata, in tutto o in parte, a condizione di qualsiasi genere.

L'offerta può essere effettuata per persona da nominare; in tal caso, l'offerente dovrà indicare espressamente che l'offerta è per persona da nominare. La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al curatore fallimentare non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA E GARA EVENTUALE

Attività preparatorie

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al curatore fallimentare.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito _____, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipano comparando innanzi al curatore nel giorno e nell'ora suindicati.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il curatore visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti telematici a partecipare

all'asta inviando loro un codice PIN personale che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta.

Prima dell'inizio della gara, il curatore registrerà anche gli "offerenti tradizionali" in sala che parteciperanno alla gara di presenza.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il *log in* alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte.

Apertura delle buste, eventuale gara tra gli offerenti e versamento del saldo prezzo

Le offerte irrevocabili pervenute sia in modo telematico sia cartaceo saranno esaminate e valutate dal curatore fallimentare nel giorno indicato.

Ciascun offerente tradizionale, a cui dovrà essere intestato il bene, sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara di cui infra; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio di un codice PIN da parte del curatore.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata, procura che deve essere consegnata dall'avvocato al curatore fallimentare in sede di gara o inviata in casa di offerente telematico.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, il curatore fallimentare procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta, ferma restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati, il curatore fallimentare provvederà ad aggiudicare provvisoriamente il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte, esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il curatore procederà alla gara, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro 120 secondi da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra sarà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal curatore, e dagli offerenti presenti.

Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno restituite immediatamente ai presenti e inviate a mezzo posta agli assenti nei tre giorni successivi ed agli offerenti telematici sarà bonificato l'importo sempre nei tre giorni successivi.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino al rogito.

A norma dell'art. 107 c. 4 L.F., il curatore ha facoltà di sospendere la vendita nel caso in cui, entro il termine di deposito della documentazione relativa alla vendita di cui al comma 5 dell'art. 107 L.F., pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto dall'aggiudicatario provvisorio.

Il saldo del prezzo offerto dovrà essere pagato dall'aggiudicatario a mezzo assegno circolare intestato alla procedura e consegnato al curatore ovvero a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal curatore fallimentare entro il termine indicato nella proposta ovvero, in mancanza, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione. In mancanza, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura tratterà la cauzione già versata a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno.

In tale caso, il curatore potrà indire un nuovo esperimento di vendita ovvero aggiudicare il bene al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Nello stesso termine dovrà essere versato l'importo relativo alle spese e oneri delle operazioni di vendita e agli oneri fiscali, il quale sarà comunicato dal curatore fallimentare subito dopo l'aggiudicazione provvisoria.

TRASFERIMENTO DEL BENE

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà **mediante rogito presso notaio scelto dall'acquirente nel circondario del Tribunale di Siracusa**, che sarà stipulato dopo il pagamento del saldo del prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal curatore fallimentare. I relativi oneri sono a carico dell'aggiudicatario.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni immediatamente dopo il rogito. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte, tasse e ogni altro onere di pertinenza.

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si indicano di seguito le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate, a norma dell'art. 108 c. 2 L.F., subito dopo la stipula del rogito a cura e spese della procedura;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo;
- sono a carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti restano a carico della procedura fallimentare;

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali di vendita.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

Il curatore fallimentare, ai sensi degli artt. 107 c. 1 ultima parte LF e 490 c. 1 c.c., anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di 30 giorni prima del giorno fissato per la vendita:

- il presente avviso, unitamente alla relazione di stima e agli allegati fotografici e/o video, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul/sui sito/i internet _____
- un avviso "vendesi", con indicazione dei necessari riferimenti per acquisire informazioni sulla vendita, sarà affisso dal curatore presso l'immobile;

Il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari e dei creditori muniti di privilegio risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Siracusa,

Il curatore fallimentare

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Settore Procedure Concorsuali

FALLIMENTO n. ___/___

GIUDICE DELEGATO: _____

CURATORE FALLIMENTARE: _____

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
ASINCRONA**

La sottoscritta curatore _____ con studio in _____, nominata curatore del fallimento n. ___/___

PREMESSO CHE

- con la suindicata sentenza il tribunale di _____ ha dichiarato il fallimento della società _____, nominando giudice delegato _____ e curatore fallimentare _____;
- che la società fallita è piena proprietaria dei beni sotto indicati suddivisi in lotti;
- l'immobile/gli immobili è/sono dettagliatamente descritto/i nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento;
- il programma di liquidazione approvato a norma dell'art. 104ter LF prevede la vendita dei beni immobili appresso indicati in lotti tramite procedura competitiva effettuata dal curatore avvalendosi di soggetto specializzato sia per gli adempimenti pubblicitari che per la gestione della vendita (art. 107 c. 1 LF); la vendita avverrà con modalità telematiche secondo le regole tecniche stabilite con D.M. n. 32/2015 ai fine di garantirne la trasparenza e, segnatamente, nella forma asincrona, ossia con possibilità di presentare l'offerta solo con modalità telematica e senza gara contestuale, ma con rilanci compiuti nell'ambito di un determinato lasso temporale (art. 24 del D.M. citato);
- le operazioni di vendita saranno quindi effettuate mediante la piattaforma _____ gestita dalla società _____, soggetto iscritto nel Registro dei gestori delle vendite telematiche;
- il soggetto specializzato, pertanto, eseguirà gli adempimenti pubblicitari sotto indicati e gestirà la fase di aggiudicazione osservando le regole tecniche di cui al D.M. 32/2015, coadiuvando il curatore nell'individuazione dell'aggiudicatario;

- gli interessati, al fine di acquisire dettagliate informazioni sui beni oggetto della presente vendita giudiziaria, dovranno consultare integralmente il presente avviso di vendita, il disciplinare di gara, le condizioni generali di vendita, il modello di presentazioni offerte, nonché la perizia di stima sul sito internet _____;
- che i beni oggetto della vendita potranno essere visionati telefonando al numero _____;
- che la partecipazione alla procedura anzidetta implica l'accettazione integrale del presente avviso di vendita, del disciplinare di gara, delle condizioni generali di vendita, nonché del modello di presentazioni offerte;

Tutto ciò premesso,

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

della piena proprietà del/dei seguente/i immobile/i suddivisi in lotti:

LOTTO UNICO

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto _____ in data consultabile sui siti internet _____

PREZZO BASE:

OFFERTA MINIMA: _____ ;

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore _____ del giorno esclusivamente in via telematica mediante il portale _____ previa registrazione (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE).

L'offerta deve essere presentata in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente) tramite il portale _____

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Gli interessati a formulare offerta irrevocabile di acquisto e a partecipare alla gara dovranno:

- **effettuare** la registrazione sul sito _____ ;
- **formulare** l'offerta telematica irrevocabile di acquisto;

La dichiarazione di offerta dovrà contenere

- l'indicazione delle generalità e codice fiscale (e partita iva NEL CASO DI ACQUISTO IN REGIME DI IMPRESA), lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;
 - se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato CCIAA dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
 - se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
 - indicazione del lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni; l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.
- **allegare** la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto e della somma di € 16,00 per marca da bollo, specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione", SENZA INDICAZIONE DEL NUMERO DELLA PROCEDURA; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge, ed al netto degli oneri bancari.
 - **allegare** i seguenti documenti:
 - Persone fisiche:** copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); dichiarazione sostitutiva di certificazione delle proprie generalità; indicazione delle modalità del saldo prezzo ed ogni altro elemento utile per la valutazione della convenienza dell'offerta, copia del tesserino di codice fiscale, autocertificazione contenente l'indicazione dello stato civile e del regime patrimoniale della famiglia se l'offerente è coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità ed il codice fiscale del coniuge.
 - Società e altri enti:** copia della carta di identità e dichiarazione sostitutiva di certificazione delle generalità del legale rappresentante, copia della visura camerale e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico; indicazione delle modalità del saldo prezzo ed ogni altro elemento utile per la valutazione della convenienza dell'offerta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività saranno effettuate dal curatore presso il proprio studio in _____ nel giorno _____ alle ore _____.

Il curatore esaminerà le buste e, nel caso in cui non siano state presentate offerte, sarà ordinata una nuova vendita.

In caso di unica offerta il curatore procederà ad aggiudicazione del bene.

Se vi saranno più offerte ammissibili si procederà alla gara telematica asincrona tra gli offerenti.

Le offerte giudicate idonee abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La durata della gara è fissata in giorni **15 (quindici)** con inizio il giorno _____ alle ore _____ e termine il giorno _____ alle ore _____.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal curatore al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **5 (cinque)** minuti prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di **5 (cinque)** minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

AGGIUDICAZIONE

L'immobile verrà aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di estensione. Il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

Il curatore, a tal fine, una volta ricevuti dal gestore della vendita l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi del maggiore offerente, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo offerto, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate, comunicherà al miglior offerente il modo ed il termine del versamento del saldo del prezzo.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO, ROGITO NOTARILE e CANCELLAZIONE DI ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta).

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato dal curatore a partire dal quindicesimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese del rogito notarile (**il quale avverrà presso notaio scelto dall'acquirente nel circondario del Tribunale di Siracusa**) per il trasferimento dell'immobile, ivi compresi gli oneri di registrazione, e le spese di pubblicità; restano a carico della procedura le spese per le formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno eseguite dal curatore.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e trattenuta la cauzione, salvo il maggior danno.

Non appena versato il saldo del prezzo, il curatore riferirà al giudice delegato sull'esito della vendita, depositando la relativa documentazione (art. 107 c. 5 LF), e chiederà l'emissione del decreto purgativo di cui all'art. 108 c. 2 LF, al quale sarà data esecuzione dopo il rogito notarile.

Il trasferimento del bene avverrà tramite rogito presso notaio prescelto dall'aggiudicatario.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si indicano di seguito le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate, a norma dell'art. 108 c. 2 L.F., subito dopo la stipula del rogito a cura e spese della procedura;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla

eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo;
- sono a carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti restano a carico della procedura fallimentare;

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali di vendita.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

Il curatore fallimentare, ai sensi degli artt. 107 c. 1 ultima parte LF e 490 c. 1 c.c., anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di 30 giorni prima del giorno fissato per la vendita:

- il presente avviso, unitamente alla relazione di stima e agli allegati fotografici e/o video, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul/sui sito/i internet _____
- un avviso "vendesi", con indicazione dei necessari riferimenti per acquisire informazioni sulla vendita, sarà affisso dal curatore presso l'immobile;

Il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari e dei creditori muniti di privilegio risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Siracusa,

Il curatore fallimentare