



# TRIBUNALE DI PISTOIA

## SEZIONE FALLIMENTARE

Il Giudice Delegati, dottori Nicoletta Curci e Sergio Garofalo, tenuto conto delle numerose modifiche legislative che hanno interessato la disciplina delle vendite giudiziali ed in vista della imminente obbligatorietà della vendita cd. telematica, reputano necessario innovare le modalità di liquidazione dei compendi immobiliari appresi all'attivo dei fallimenti pendenti prevedendo, quale metodo preferenziale e, quindi, di ordinaria attuazione, l'adozione dello schema di vendita senza incanto delegata al curatore, con modalità telematica asincrona, 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, ovvero plasmata sulle disposizioni del codice di procedura civile.

La modifica promana dalla consapevolezza che la predetta tipologia di vendita integra una *procedura di vendita competitiva* idonea ad assicurare *la massima informazione e partecipazione degli interessati* grazie alla previsione *di adeguate forme di pubblicità*, in aderenza al disposto dell'art. 107 l.f., preservando altresì la segretezza dell'identità degli offerenti durante l'intero corso della gara e la trasparenza delle relative operazioni, sino all'aggiudicazione finale.

In altri termini la vendita senza incanto telematica asincrona garantisce il rispetto di quelli che la più autorevole dottrina ha individuato come i cinque pilastri delle procedure competitive fallimentari: 1) un sistema incrementale di offerte, peraltro spalmate in un congruo arco temporale, utile al più completo discernimento da parte dell'offerente; 2) una adeguata informazione pubblicitaria; 3) una conveniente trasparenza endoprocessuale; 4) l'esistenza di regole prestabilite di selezione dell'offerente, prima, e dell'aggiudicatario, poi; 5) una assoluta apertura al pubblico.

D'altronde, la delega al curatore (legittimata dall'art.591 *bis* nel testo novellato dal D.L. 83/2015 convertito con modificazioni nella legge 132/2015) si concilia perfettamente con la previsione dell'art.107 l.f. (nel testo attualmente in vigore), la quale annette prevalenza alle procedure di vendita svolte direttamente dal curatore, ovverosia dall'organo della procedura deputato per legge a gestire tutta l'attività liquidatoria.

Resta ferma la facoltà dei curatori di prevedere nel programma di liquidazione (o nei necessari supplementi):

- a) modifiche dello schema di vendita, derogatorie delle disposizioni direttamente attinte dalla disciplina delle esecuzioni immobiliari individuali e di seguito esposte, ove funzionali ad ottimizzare gli esiti della liquidazione (a titolo meramente esemplificativo: l'eliminazione dell'aggiudicazione al prezzo base ridotto di un quarto di cui all'art. 572, terzo comma, c.p.c.; la previsione del versamento rateale del prezzo; la previsione di attuare il trasferimento tramite rogito notarile, anche ponendo a carico dell'aggiudicatario le spese di rogito; ecc.);
- b) che la vendita venga effettuata direttamente dal giudice delegato, in conformità alle disposizioni del codice di procedure civile, laddove ricorrano specifiche ragioni, idonee a supportare detta opzione;
- c) di affidare le operazioni di vendita a società specializzate di comprovata esperienza e convenienza economica da adeguatamente dimostrare al fine di giustificare la scelta (giusta comparazione di prezzi e prestazioni); in tal caso, trattandosi di affidamento dell'attività tramite "portale", occorrerà altresì dimostrare che la società scelta sia munita d'iscrizione ministeriale e apposita autorizzazione.

Ne consegue pertanto che, **in tutte le procedure fallimentari in cui occorra procedere alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita immobiliare, indipendentemente dalla data di dichiarazione del fallimento**, s'invitano i curatori ad adottare la procedura di vendita senza incanto del compendio con modalità telematica asincrona, sottoponendo previamente all'approvazione del Comitato dei Creditori o del Giudice Delegato un apposito supplemento del programma di liquidazione.

La vendita senza incanto con modalità telematica sarà gestita direttamente dal curatore con le modalità di seguito indicate e si concluderà con l'emissione del decreto di trasferimento da parte del g.d., in ossequio al disposto dell'art. 586 c.p.c. (contenente, quindi, l'ordine di

cancellazione delle formalità pregiudizievoli).

Ai sensi del combinato disposto degli artt.31 e 42 l.f. è affidata al curatore **la custodia giudiziaria** del compendio immobiliare appreso all'attivo fallimentare, da espletarsi altresì nel rispetto di quanto disposto dall'art.560 c.p.c.

Il curatore, previa necessaria puntuale verifica della titolarità dei beni appresi all'attivo fallimentare sulla base delle risultanze della perizia estimativa e dei titoli di provenienza acquisiti dal perito all'uopo incaricato, determinerà il prezzo base del primo esperimento di vendita in conformità a quello indicato dal medesimo perito per ciascuno lotto, individuando l'aumento minimo del rilancio in sede di gara misura pari al 3%, su una base d'asta fino a 200.000,00 euro (arrotondato per difetto alle 500 euro inferiori), e pari al 2% su una base d'asta superiore ai 200.000,00 euro (arrotondato per difetto alle 500 euro inferiori).

Ai fini della determinazione del valore, lo stato di occupazione dell'immobile dovrà essere verificato prima di ogni vendita, sicché il curatore - ove ritenuto necessario e salvo il caso in cui l'immobile sia occupato sulla base di un titolo opponibile al fallimento - potrà richiedere al g.d. l'emissione **dell'ordine di liberazione prima** di predisporre un nuovo avviso di vendita.

In ogni caso, appena effettuata l'aggiudicazione del bene (all'unico offerente o all'esito della gara) il curatore richiederà al g.d. l'emissione dell'ordine di liberazione e vi darà esecuzione a cura e spese della procedura nelle forme di cui all'art.560 c.p.c. entro il termine massimo di **45 gg** dalla emissione dell'ordine stesso.

Il curatore assicurerà a tutti gli interessati all'acquisto – accompagnandoli direttamente o tramite un coadiutore appositamente incaricato – la **possibilità di visitare** l'immobile in vendita entro 20 giorni dalla relativa richiesta (esclusivamente tramite portale delle vendite pubbliche).

Il curatore dovrà programmare le visite in modo da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

Il curatore dovrà provvedere al primo “nuovo” esperimento di vendita **entro e non oltre sei mesi dalla data di comunicazione della presente circolare.**

L'avviso di vendita dovrà contenere le indicazioni di cui allo schema reperibile sul sito del tribunale [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it)

Al momento della pubblicazione del **primo avviso** di vendita il *curatore* dovrà inviare alla società

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la perizia di stima corredata di foto e planimetrie affinché la società provveda ad inserire il bene nella “Vetrina Immobiliare Permanente” tramite il servizio “Rete Aste”.

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c., dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:

**a)** Pubblicazione dell’avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

A tale specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di seguito individuata come gestore delle vendite telematiche; a tal fine, il curatore effettuerà, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all’operazione di pagamento) unitamente al pagamento anticipato delle spese per la pubblicità sui siti internet di cui oltre (incluso [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)) e per l’invio delle missive cartacee.

Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario su conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso il Monte dei Paschi di Siena con codice IBAN: IT80M0103013912000000685094.

In caso di ammissione al gratuito patrocinio, il curatore dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il decreto del giudice delegato certificativo dell’assenza di fondi.

Si precisa che, salva l’assenza di liquidità certificata nei termini di cui sopra, le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non potranno essere lavorate dalla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., società delegata agli adempimenti in discorso.

**b)** Pubblicazione dell’avviso di vendita telematica, della presente ordinanza, del regolamento per la partecipazione alle vendite tematiche delegate del Tribunale di Pistoia e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul sito web del Tribunale ([www.tribunale.pistoia.it](http://www.tribunale.pistoia.it)).

**c)** Pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji-Ebay Annunci. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l’avvertimento che trattasi **dell’unico** annuncio autorizzato per la vendita; c) l’inclusione dei *link* ovvero dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

d) Invio di **n.100 missive** contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

e) Qualora la tipologia dell'immobile faccia ritenere opportuna la pubblicità su "carta", la pubblicazione dell'avviso di vendita potrà essere eseguito su **giornali specializzati** quali "Panorama Casa", "Ville e Casali" ovvero su **quotidiani**, a tiratura nazionale o locale; a tal fine, il curatore comunicherà la testata ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., la quale si occuperà di acquisire il preventivo di spesa dal concessionario per la pubblicità sulla testata prescelta.

Gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti a cura del curatore, unitamente alla ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 110 giorni prima dell'udienza deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte**, alla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata dal Tribunale come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità sui siti internet privati, sul portale delle vendite pubbliche e sui giornali; la medesima società provvederà altresì all'invio delle missive.

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dovrà curare che gli adempimenti pubblicitari siano effettuati **almeno 90 giorni prima dell'udienza di vendita telematica (di cui oltre) con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati per l'intero periodo.**

Il testo dell'inserzione sui giornali sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed approvato dal *curatore* incaricato, e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del curatore; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato di occupazione (libero, occupato, dal soggetto fallito/da terzi); situazione urbanistico-edilizia (sintetica e con rimando alla perizia); ammontare del prezzo base; ammontare dell'offerta minima; rilancio minimo di gara; data e ora della vendita; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/curatore, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet o link utilizzabile per la prenotazione delle visite). Saranno omessi in ogni caso i dati catastali.

La richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet (avviso di vendita ed eventuali ulteriori documenti non già trasmessi in ossequio al punto 2 delle operazioni preliminari), potrà essere effettuata dal curatore tramite: posta elettronica all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it); invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); consegna al referente della Società presso l'ufficio informativo e di assistenza per le vendite (piano terra - Palazzo Mercuriale – Via XXVII Aprile, 14).

Il curatore è responsabile di:

- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari insieme alla documentazione da pubblicare su internet, **preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del soggetto fallito e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi**, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti della procedura fallimentare nei confronti del quale deve essere emessa la fattura;
- verificare la correttezza della pubblicità sul portale, sui siti internet e sul quotidiano;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- invitare, per quanto riguarda le spese della pubblicità su carta, le amministrazioni dei giornali a rimettere le relative fatture alla procedura fallimentare inviandole allo studio del curatore;
- comunicare ai creditori muniti di cause legittime di prelazione sull'immobile posto in vendita nonché ai promissari acquirenti con contratto trascritto ex art. 2775 *bis* c.c., prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita al fine di consentirne l'eventuale partecipazione alla gara;

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

I Giudici Delegati dispongono:

- A) che il **gestore della vendita telematica** sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- B) che il **portale** del gestore della vendita telematica sia il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- C) che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il curatore sopra indicato, il quale dovrà richiamare nell'avviso di vendita il regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Pistoia - Sezione Esecuzioni Immobiliari e Fallimentare, già pubblicato sul sito del tribunale nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

#### *Presentazione delle offerte e versamento della cauzione*

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentate della società (o altro ente) tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo; l'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

**L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica.**

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve 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; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese o la visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste su moduli reperibili sul sito [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it) (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'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*).

L'offerta dovrà altresì contenere

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;

- la data, l'orario e il numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento della offerta per ricevere le comunicazioni previste
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

**L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.**

**All'offerta 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 della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, 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" stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it));
- 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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 o visura camerale) 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo** (attualmente pari ad € 16,00) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si fa presente che avvenendo il versamento della marca da bollo unitamente a quello dell'offerta, il curatore dovrà provvedere ad acquistare le marche, **nonché a stampare in cartaceo tutte le domande sulle quali andrà ad applicare il bollo annullandolo.**

**Il bonifico, con causale "Proc. Fallimentare n. \$\$numero\_ruolo\$\$ R.F, lotto n.\_\_\_\_, versamento cauzione e bollo", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal curatore al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

#### Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal *curatore* solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza il curatore:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i

termini indicati;

- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente **non** saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **Deliberazione sulle offerte**

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il curatore procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, **aggiudicherà** il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), **aggiudicherà** il bene all'offerente, salvo che ritenga che vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale).

In tale ultimo caso il curatore procederà alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Il curatore dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

### **Gara tra gli offerenti**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il curatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio **subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del curatore**.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.**

Il curatore fisserà alle **ore 12,00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento**.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata

presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al curatore l'elenco delle offerte in aumento;
- il curatore provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica e/o certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e/o tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

#### **Aggiudicazione**

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro **due giorni** dall'aggiudicazione il curatore dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro **due giorni** dall'aggiudicazione il curatore dovrà altresì provvedere a riaccreditarne agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

#### **Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta

o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

**Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al curatore l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico.**

**A tal fine, entro 40 giorni dall'aggiudicazione o – se minore – entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo, il curatore dovrà comunicare all'aggiudicatario, l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e di registrazione del decreto di trasferimento nonché di volturazione catastale).**

**Sarà cura del curatore acquisire tempestiva contezza degli oneri di cui sopra sulla base di una bozza di decreto di trasferimento (che tenga conto delle agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario) e della richiesta di un conteggio preventivo formulata all'Agenzia delle Entrate in ossequio alla “Guida alla registrazione dei Decreti di Trasferimento” reperibile sul sito [www.tribunale.pistoia.giustizia.it](http://www.tribunale.pistoia.giustizia.it).**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al curatore.

#### **Variabili**

Il curatore provvederà altresì a:

- 1) ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art.590 bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale;
- 2) dare tempestivo avviso al giudice delegato del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c., **contestualmente fissando la nuova udienza al medesimo prezzo base del precedente esperimento di vendita ma indicando quale cauzione un importo pari al 20% del prezzo offerto;**
- 3) fissare *ex art. 591 c.p.c.*, nel caso di esito negativo della vendita, un nuovo esperimento di vendita, con riduzione del prezzo di **un quarto** ogni volta per i 3 tentativi di vendita successivi a quello a prezzo pieno (arrotondato per eccesso alle 500 euro); successivamente a tali tentativi di vendita, con esito negativo, dovrà essere formalizzata un'istanza al Giudice Delegato su come eventualmente procedere nella vendita.

#### **Predisposizione bozza del decreto di trasferimento ed attività successive alla sua emissione**

**Subito dopo** che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo e l'importo delle spese, il curatore dovrà predisporre la bozza di decreto di trasferimento, trasmettendola senza indugio

sia in PCT sia in formato word all'indirizzo mail della cancelleria fallimentare. Al decreto dovranno essere allegate le visure aggiornate (sintetiche nonché estese per immobile trasferito) nonché il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 380/2011 in corso di validità (un anno dal rilascio); del certificato dovrà farsi menzione nel decreto così come (sinteticamente) della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale e già indicata nell'avviso di vendita.

Il curatore dovrà:

- eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché provvedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli indicate nel decreto di trasferimento;
- provvedere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombenza anche di carattere fiscale che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.

Pistoia, 15.1.2018

Dott.ssa Nicoletta Curci

I Giudici Delegati  
dott. Sergio Garofalo

All.to: modello avviso di vendita