

ROAD MAP PER LE VENDITE FALLIMENTARI CON ASTA TELEMATICA NOTARILE

Preliminarmente:

- il curatore indica nel programma di liquidazione ex art. 104/ter L.F. (o in una sua integrazione), quale modalità di vendita competitiva, l'asta telematica notarile, e la successiva vendita a seguito dell'aggiudicazione; se lo ritiene può anche prevedere, ai sensi del terzo comma, la delega al notaio per l'esperimento dell'asta e della successiva vendita

Dopo l'approvazione del programma, o della integrazione del programma:

- a) il curatore dà incarico al notaio per l'esperimento delle visure ipo-catastali, e per l'esame degli aspetti catastali ed urbanistici, in modo da poter evidenziare nel bando di gara, da un lato le eventuali trascrizioni pregiudizievoli (es.: domande giudiziali) che non potranno essere cancellate con il decreto finale del GD, e dall'altro le difformità urbanistiche o altri vizi di interesse dell'aggiudicatario;

- b) il curatore, con l'assistenza del notaio, procede alla predisposizione del bando di gara, da comunicarsi al GD,

- c) il GD autorizza l'esecuzione dell'asta;

- d) il curatore provvede alla pubblicità, con le forme ordinarie, mediante pubblicazione su quotidiano e/o su siti internet abilitati e/o altrimenti;

- e) il notaio provvede alla pubblicazione dell'asta sul sistema RAN, inserendo una copia del bando come pubblicato;

Esperimento dell'asta

- viene esperita l'asta, secondo le particolari modalità di cui appresso, e nel caso di aggiudicazione, il notaio redige processo verbale seduta stante;

Dopo l'aggiudicazione:

- il notaio fornisce al curatore copie autentiche del verbale di aggiudicazione

- il curatore procede alle notificazioni ex art. 107, 3^a comma, L.F., ai creditori ipotecari o muniti di privilegio, se non già effettuate prima dell'asta;

- il curatore richiede al GD l'autorizzazione alla vendita, se era prevista la vendita tramite notaio, allegando tutta la documentazione relativa (verbale di gara, notifiche, ecc.)

- il curatore e l'aggiudicatario perfezionano, entro il termine fissato dal bando, la vendita (con l'eventuale collegato mutuo fondiario), avanti al notaio con il previo o contestuale versamento del saldo prezzo a mani del curatore, con assegni circolari intestati alla procedura;

- il curatore richiede al GD il decreto di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, predisposto in minuta dal notaio, che provvede successivamente anche all'annotazione ipotecaria (eventualmente si può valutare se inserire il decreto di purgazione nella stessa autorizzazione alla vendita).

Le offerte al ribasso

E' possibile prevedere la presentazione di offerte al ribasso, per valori inferiore alla base d'asta, eventualmente fissando una percentuale di ribasso (non superiore al 20%), per evitare di dover replicare l'esperimento della gara in mancanza di offerte congrue; le "offerte residuali a ribasso" verranno considerate utili per l'instaurazione della gara tra offerenti solo nel caso in cui sia andata deserta l'asta principale; la migliore di tali offerte resterà vincolante per l'offerente nei trenta giorni successivi all'esperimento dell'incanto, per la necessaria approvazione da parte degli organi della procedura.