



TRIBUNALE di GENOVA

Sezione VII Civile – Fallimentare

Il Presidente di Sezione

Ai sigg.ri Curatori fallimentari
(via Fallco-Telegram e Ordini Professionali)

e, per conoscenza:
Ai Colleghi Magistrati Togati
Al Dirigente Cancelleria Sezione VII Fallimenti

DISPOSIZIONE ORGANIZZATIVA n. 1/2022

INDICAZIONI OPERATIVE per le VENDITE IMMOBILIARI

La 7^a Sezione civile ha rilevato, in sede di emissione dei decreti di trasferimento relativi alle vendite immobiliari gestite dalle procedure fallimentari, o di emanazione del provvedimento ex art. 108 L.F., diversi casi di errore nell'indicazione delle trascrizioni/iscrizioni da cancellare – quando non la totale incommerciabilità del bene - evidentemente frutto di un non adeguato approfondimento a monte delle risultanze desumibili dai registri immobiliari e dagli atti di acquisto della proprietà. Ciò ha comportato la necessità di ripetuti chiarimenti e integrazioni richieste ai curatori fallimentari, con un chiaro rallentamento dei tempi procedimentali a scapito degli aggiudicatari.

Tali inconvenienti sono collegati all'inadeguatezza delle verifiche precedenti la vendita sull'esatta titolarità dei beni, che dipende in primo luogo dalla frequente lacunosità dei quesiti estimatori conferiti dalle procedure ai professionisti incaricati, cui può porsi rimedio mediante l'affidamento di un'indagine tecnica più articolata che copra tutti profili rilevanti per il trasferimento forzoso, in termini esattamente sovrapponibili agli accertamenti che vengono condotti nella parallela sede espropriativa individuale, dove da tempo la Sezione ha messo a punto un quesito tipo – *con provvedimento del 24 gennaio 2019, disponibile sul sito del Tribunale* – che si è rivelato decisivo per la semplificazione delle operazioni estimatorie e delle verifiche giudiziali; quesito-tipo, ormai ben metabolizzato dalla platea dei professionisti (architetti, geometri, ingegneri) incaricati delle stime e ben noto ai molti curatori che operano anche come delegati alle vendite.

Un secondo passaggio critico constatato dalla Sezione riguarda gli accordi economici

stipulati con i professionisti incaricati, che non sempre risultano adeguatamente formalizzati e improntati al principio di economicità delle procedure, con il risultato contraddittorio di remunerare di più – in sede fallimentare – elaborati contenutisticamente molto più poveri del prezioso quadro informativo che si ottiene nelle espropriazioni individuali.

Si ritiene perciò necessario impartire una direttiva specifica ai curatori fallimentari affinché, in relazione alle necessità di stima immobiliare che precedono la vendita dei compendi delle procedure, si acquisiscano elaborati di adeguato livello informativo in grado di evitare gli inconvenienti fin qui emersi; siano eseguiti i controlli preventivi, di competenza dei curatori, sulla titolarità dei cespiti immobiliari; siano meglio definite le procedure liquidatorie.

È necessario in sostanza che tutta l'attività che ruota intorno alle vendite immobiliari sia oggetto di più preciso monitoraggio da parte degli organi della procedura in modo da pervenire alla fase conclusiva del trasferimento proprietario post-aggiudicazione senza spiacevoli sorprese sull'esattezza delle verifiche precedenti.

Naturalmente, le disposizioni che seguono non incidono minimamente sul potere/dovere del singolo curatore di determinare a sua discrezione le più favorevoli forme delle vendite competitive, secondo la previsione di cui all'art. 104 ter L. Fallim., trasferendo impropriamente funzioni gestorie e di controllo dai curatori ai giudici delegati, ma vanno a regolare unicamente i controlli che devono intervenire per la piena legittimità ed economicità delle procedure.

Si dispone pertanto che le amministrazioni fallimentari, eseguito l'inventario e predisposto il Programma di liquidazione indicante identità e modalità di vendita degli immobili, conferiscano quesito estimatorio per le vendite immobiliari ai professionisti di fiducia nel testo licenziato il 24.1.2019 dalla Sezione.

In un secondo tempo, al momento del deposito del programma di liquidazione o quando richiedono l'autorizzazione alla vendita di specifici cespiti immobiliari, le curatele dovranno predisporre un'istanza corredata della relazione di stima immobiliare e dei documenti dimostrativi della proprietà del manufatto in capo all'impresa/soggetto fallito, attestando di aver eseguito le verifiche di proprietà previste dall'art. 107 L. Fallim. ed allegando i pertinenti documenti giustificativi. *Preferibilmente, una relazione notarile che dia contezza circa la titolarità dell'immobile da vendere nel ventennio anteriore, o altra specifica analisi di proprietà redatta da idoneo professionista*: gli oneri di tale verifica potranno essere opportunamente contenuti mediante opportune negoziazioni e saranno ragionevolmente recuperati nella fase liquidatoria con la vendita del cespite.

La necessaria rivisitazione delle procedure che devono precedere i provvedimenti autorizzativi dei giudici delegati, nei termini che si sono appena esposti, è occasione propizia per definire anche i profili inerenti il profilo liquidatorio delle attività estimatorie: liquidazione, che risulta spesso eccessivamente onerosa rispetto ai compensi che vengono percepiti dagli stimatori nelle espropriazioni individuali.

Quest'ultima tematica è stata oggetto – per le espropriazioni non concorsuali - di recente approfondimento con la Disposizione Organizzativa n. 25 del 13 dicembre scorso,

che merita di essere consultata per l'individuazione dei punti di convergenza tra le due tipologie espropriative.

Fermo restando che la designazione del perito stimatore è rimessa ad una valutazione fiduciaria esclusiva da parte del curatore, sulla quale il giudice delegato non ha potere di sindacato, si deve tuttavia considerare che l'articolo 24 co. 1 n. 4 della Legge Fallimentare attribuisce all'organo giudiziario la liquidazione dei compensi degli ausiliari e quindi gli deferisce, in generale, un vaglio sull'economicità e convenienza delle prestazioni professionali che si rendono necessarie in corso di procedura.

Come per ogni incarico professionale inerente le procedure fallimentari, è indispensabile perciò la predisposizione di un preventivo scritto che deve tenere conto dell'esigenza di una remunerazione appropriata alla complessità delle prestazioni richieste, senza ignorare le speciali caratteristiche della committenza, la quale deve gestire la massa attiva in modo da ottimizzare le distribuzioni possibili in favore dei creditori.

A questo specifico riguardo si fa presente che in alcuni recenti casi il Tribunale fallimentare è stato costretto a forti penalizzazioni delle liquidazioni spettanti ai curatori, nelle ipotesi in cui il pagamento immediato delle spese prededucibili, specie per compensi professionali degli ausiliari, senza oculata e prudente gestione degli attivi disponibili, era andato a ridurre sensibilmente le risorse distribuibili con il riparto finale.

Considerate le specifiche funzioni della gestione fallimentare, si invitano i conseguentemente i curatori a fare riferimento principalmente per la negoziazione dei compensi per le stime – più che alla disciplina tariffaria per il settore di riferimento di cui al Decreto Ministeriale n. 140 del 2012 – al Decreto Ministeriale n. 182 del 30 maggio 2002, concordando con i professionisti incaricati la remunerazione delle prestazioni richieste in base alle regole previste in tale fonte regolamentare e tenendo conto delle indicazioni tariffarie date dalla Sezione con la citata Disposizione Organizzativa n. 25 del 2021, ma con un necessario correttivo.

Infatti non è applicabile alla materia fallimentare – nell'opinione dei giudici delegati – la speciale disposizione di cui all'art. 161 co. 2 delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile, che è norma di assoluta eccezionalità. Tuttavia la *ratio* che sta alla base di tale disposizione, cioè non assecondare stime tanto generose, quanto infondate, e collegare in qualche modo i compensi degli stimatori spettanti per la stima vera e propria, di cui all'art. 13 del D.M. 30.5.2002, ai risultati effettivi delle vendite perfezionate, merita di essere tenuta nella debita considerazione (per le verifiche e *report* di cui all'art. 12 del D.M., e per il rimborso delle spese imponibili e non imponibili, la Disposizione citata è applicabile anche alla sede fallimentare).

Per tali ragioni, anziché introdurre un sistema di liquidazione in acconto ed un successivo saldo alla vendita, come nelle espropriazioni individuali, si può pensare al riconoscimento con l'unica parcella sottoposta a fine incarico di una liquidazione per art. 13 pari al 70% del compenso che deriverebbe dall'applicazione delle aliquote percentuali massime previste da tale disposizione, senza decurtazioni ulteriori.

Al momento di sottoporre la richiesta di liquidazione con la documentazione tariffaria

inoltrata dal professionista, che dovrebbe corrispondere in linea di massima ai modelli introdotti con la citata disposizione del dicembre scorso, il curatore avrà cura di precisare l'esito dei tentativi di vendita fino a quel momento realizzati, in modo che sia possibile un vaglio anche *a posteriori* circa la ragionevolezza della stima eseguita dal professionista.

La scheda informativa in questione, che contiene informazioni che vanno oltre la sola liquidazione dei compensi agli stimatori, risulterà inoltre utile in prospettiva – tanto più, ove abbia concreto seguito la costituzione dell'Ufficio per il Processo nella Sezione Esecuzioni e Fallimentare - per analisi e studio delle dinamiche di mercato in rapporto alle vendite forzate, in modo da individuare le forme più proficue di liquidazione dei patrimoni immobiliari delle società assoggettate a procedure concorsuali.

Riassumendo e conclusivamente, fermi restando i poteri e doveri di gestione e controllo della curatela previsti negli artt. 104 ter e 107 L. Fallim., si richiedono ai curatori fallimentari i seguenti adempimenti, nel momento in cui si intraprende il percorso liquidatorio relativo a beni immobili:


- 1. conferimento di incarico professionale con assegnazione di quesito estimatorio identico a quello predisposto dalla Sezione il 24 gennaio 2019 per le stime immobiliari nelle esecuzioni individuali (“quesito tipo”);**
- 2. stipulazione per iscritto dell'incarico professionale con precisa evidenziazione dei compensi da riconoscere a conclusione dell'incarico: da collegarsi preferibilmente ai parametri liquidatori di cui al D.M. 30 maggio 2002, come da Disposizione Organizzativa n. 25 del 2021 per i compensi dell'art. 12 ed i rimborsi di spese, con il correttivo – per i compensi di cui all'art. 13 di detta fonte regolamentare - del riconoscimento dei 2/3 dell'importo derivante dall'applicazione delle aliquote percentuali massime;**
- 3. Predisposizione, unitamente al Programma di liquidazione o al momento di richiesta di autorizzazione alla vendita, di un “sottofascicolo” informatico contenente: a) attestazione del curatore di aver eseguito i controlli di proprietà e cedibilità del bene; b) documentazione dimostrante la proprietà e commerciabilità del bene (preferibilmente: relazione notarile o attestazione di altro idoneo professionista); c) relazione di stima redatta secondo il quesito-tipo indicato al punto 1);**
- 4. sottoposizione, al momento della liquidazione dei compensi richiesti dal perito, di attestazione di conformità della notula al preventivo e di capienza della massa fallimentare per il pagamento in prededuzione, corredata dal parere favorevole del Comitato dei Creditori (quando costituito) per il caso di pagamento al di fuori dai riparti (art. 111bis, co.2, L. Fallim.);**
- 5. compilazione, una volta perfezionata la vendita, di una scheda riassuntiva della vendita, come da modello allegato, dando conto: del valore di stima;**

- del corrispettivo di vendita; del numero di tentativi di vendita prima dell'aggiudicazione; del compenso corrisposto allo stimatore;
6. inoltre, unitamente alla precedente scheda, della minuta in formato word del decreto di trasferimento, nei casi in cui il PdL preveda tale provvedimento traslativo: per il qual caso, si rinvia alle Disposizioni Organizzative nn. 15 del 2020 e 15 del 2021, onde i curatori vi si conformino. Nel diverso caso di trasferimento a mezzo rogito notarile, va inoltrata la minuta in formato word editabile del decreto di cancellazione delle iscrizioni/trascrizioni ex art. 108 L. Fallim.

Si raccomanda la precisa osservanza delle disposizioni così impartite.

Il Presidente di Sezione

Dr. Roberto Braccialini



Fac simile

TRIBUNALE di GENOVA – Sezione 7[^] CIVILE
Relazione di avvenuta vendita immobiliare

Procedimento concorsuale r.g.
Lotto venduto (*identificazione*)
Perito estimatore (generalità)
Compenso liquidato per stima: euro
Spese di vendita: euro
Valore di stima: euro
Valore di aggiudicazione/vendita: euro
Numero tentativi di vendita: