



TRIBUNALE DI FORLÌ
Sezione Fallimentare

Come anticipato nella lettera di convocazione, dopo questi primi sette mesi di svolgimento delle funzioni di giudice delegato ho ritenuto opportuno svolgere un primo incontro/confronto con i Curatori per affrontare le criticità legate alla liquidazione degli immobili, al fine di migliorare l'efficienza di tale delicata fase ed assicurare uniformità di comportamenti.

1) LA SCELTA DELLO STIMATORE E IL QUESITO DA SOTTOPORRE ALLO STESSO.

Il Curatore, ai sensi dell'art. 87 L.F., ove necessario ha il potere di scegliere in piena autonomia lo stimatore senza necessità di alcuna preventiva autorizzazione.

Data la delicatezza del compito relativo alla stima dei compendi immobiliari è tuttavia opportuno che i Curatori si rivolgano a professionisti di comprovata esperienza in tale settore, anche tenendo conto della particolarità del bene oggetto di stima, individuandoli preferibilmente ed ove possibile dall'albo dei CTU tenuto presso i Tribunali e comunque evitando di rivolgersi sempre al medesimo professionista per tutte le procedure gestite dal medesimo curatore.

Dipendendo dall'accuratezza della perizia di stima dell'immobile molte delle valutazioni e delle decisioni che il Curatore dovrà poi operare nel programma di liquidazione, si raccomanda ai Curatori di assegnare ai periti dagli stessi nominati per la stima dei compendi immobiliari il quesito sulla base del modello predisposto già diffuso e che si è provveduto ad aggiornare. Si segnala altresì al curatore l'importanza di eseguire in via preliminare le verifiche e gli accertamenti ipocatastali sugli immobili acquisiti al fallimento (eseguendole personalmente presso la Conservatoria ovvero servendosi di professionisti specializzati o rivolgendosi al notaio per avere la relazione notarile completa delle note di trascrizione) fino a risalire al primo acquisto anteriore al ventennio al fine di evitare problematiche in sede di successivo trasferimento del bene

2) MODELLO AGGIORNATO DEL QUESITO E RELAZIONE DI REGOLARITÀ.

Si è provveduto ad aggiornare il quesito con ulteriori indicazioni, riguardanti anche la redazione, a cura del perito, della relazione sulla regolarità edilizia e catastale dell'immobile secondo il modello predisposto sulla base di quanto concordato con il distretto dei Consigli Notarili di Rimini-Forlì-Cesena e Ravenna.

A seguito di incontro con il Presidente ed alcuni consiglieri del locale Consiglio notarile, al fine di prevenire possibili difformità di prassi e al contempo evitare al notaio di incorrere in responsabilità e al curatore di rendere dichiarazioni inesatte, si è concordato che nelle vendite effettuate dai Curatori e per le quali l'atto dovrà essere rogato dal notaio, venga allegata la relazione di regolarità e conformità catastale redatta dal perito sulla base del modello predisposto.

3) **SCELTA, NEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE, DELLE MODALITÀ DI VENDITA DEGLI IMMOBILI E LE ALTERNATIVE POSSIBILI PER IL CURATORE.**

Si ricorda che, il legislatore della riforma, ha previsto la redazione del programma di liquidazione (PdL), come un adempimento fondamentale da parte del Curatore, tanto che ha inserito nell'art. 104 ter L.F. ben tre diverse cause giustificanti la revoca del curatore (mancato rispetto del termine di 180 giorni in assenza di giustificato motivo; mancato rispetto dei termini previsti nel PdL senza giustificato motivo e mancata effettuazione di riparti parziali in presenza di somme disponibili).

È ormai a tutti voi ben noto che il PdL va predisposto entro 60 giorni dalla redazione dell'inventario (termine mobile) e comunque entro 180 giorni dalla sentenza di fallimento ed è al mancato rispetto di quest'ultimo termine che è ricollegata una delle ipotesi giustificanti la revoca.

Il PdL deve essere **completo, esaustivo ed analitico** nel senso che deve comprendere tutto il contenuto obbligatorio delineato dal secondo comma dell'art. 104 ter lettere da a) a f), e contenere quindi tutte le informazioni ivi previste. Deve poi essere **chiaro, prudente e reversibile** nel senso che deve avere una prospettiva realistica e previsioni alternative o subordinate, al fine di evitare il più possibile supplementi al programma. Il curatore deve esplicitare gli obiettivi che si prefigge e gli impegni assunti con il PdL e le modifiche devono essere limitate solo ai casi di contingenze esogene, non prevedibili e non a meri ripensamenti del Curatori, che deve ben ponderare all'inizio le varie alternative percorribili. Nelle relazioni periodiche e nel rendiconto finale il Curatore dovrà poi dare conto di quanto fatto in ottemperanza a quanto previsto nel PdL.

Concentrandoci sull'oggetto dell'incontro odierno, l'art. 104 ter comma 2, punto e), prevede l'indicazione delle condizioni della vendita dei singoli cespiti.

Proprio al fine di consentire al Curatore una ponderata scelta sulle condizioni e modalità di vendita degli immobili è necessario avere una stima che sia il più completa ed esaustiva possibile.

Si ritiene opportuno precisare che tutte le vendite effettuate nell'ambito della procedura fallimentare, indipendentemente dalle modalità utilizzate, sono da considerare vendite coattive, e in tal senso vi è orientamento costante della Cassazione. Depongono in tal senso le circostanze che:

- non sono soggette alla garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.
- si applica l'art. 2919 c.c. sulla non opponibilità dei diritti acquisiti da terzi in pregiudizio del creditore pignorate (fallimento è equiparato al pignoramento generale) dopo la sentenza di fallimento
- si applica l'art. 2929 c.c. su salvezza dei diritti dell'aggiudicatario anche in caso di nullità procedurali, salva la collusione del curatore
- effetto purgativo ex art. 108 L.F.: il bene è acquistato libero dai diritti di prelazione e trascrizioni pregiudizievoli che vengono cancellate con decreto del GD (contestualmente al decreto di trasferimento o con atto successivo in caso di vendita tramite atto notarile).

Salva la sola ipotesi di presenza di difformità catastali che, allo stato attuale della normativa anche professionale, impediscono al notaio di rogitare l'atto, tutte le ulteriori ipotesi di abusi edilizi ed irregolarità urbanistiche non impediscono al notaio di redigere l'atto di vendita. È però necessario che la presenza di tali abusi ed irregolarità sia ben indicata in perizia, sia stato oggetto di informativa in sede di avviso di vendita e che il Curatore, tenuto a rendere le dichiarazioni al notaio,

alleggi la relazione di conformità predisposta dal tecnico, oltre al CDU e APE ove necessari.

Nel PdL il Curatore deve analiticamente indicare, non solo la modalità di vendita che intende adottare e il termine finale della liquidazione, ma anche i tempi orientativi in cui verranno fissate le singole aste, i prezzi base di ciascuna asta e i ribassi via via applicati che è opportuno siano progressivi e, salvi casi particolari, non inferiori al 10%, onde evitare il ripetersi di un eccessivo numero di aste deserte.

4) CASI IN CUI PREVEDERE LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA DAVANTI AL GD E LA FACOLTÀ DI DELEGA EX ART. 591 BIS C.P.C..

Circa le modalità di vendita, il Curatore ha diverse opzioni, da valutare al momento della formazione del PdL e sulla base delle risultanze della perizia:

la via ordinaria, preferita dallo stesso legislatore della riforma, è quella della vendita competitiva ai sensi dell'art. 107 L.F. fatta direttamente dal Curatore mediante procedure competitive, previa stima da parte di operatori esperti (salvi beni di modesto valore) e adeguata pubblicità in modo da assicurare la massima informazione;

in alternativa il Curatore può avvalersi, previa autorizzazione del GD, di soggetti specializzati che possono essere le varie società specializzate nelle vendite ma anche singoli professionisti e notai; tale opzione può peraltro riguardare anche solo una delle varie fasi del procedimento di vendita, nel senso che il Curatore può rivolgersi al notaio per la sola relazione notarile e/o redazione dell' avviso di vendita, per la ricezione delle buste e/o gestione delle aste, per la redazione del verbale d'asta o solo per la stipula dell'atto vendita. È opportuno che il curatore, in tali ipotesi, richieda preliminarmente uno o più preventivi per valutare i costi.

la via **residuale** è la vendita nelle forme del c.p.c. da parte del GD.

Come già indicato nella circolare di gennaio 2017, nel redigere il PdL i Curatori sono invitati a prevedere lo svolgimento delle vendite davanti al GD solo in presenza di comprovate esigenze derivanti dalla presenza di abusi nell'immobile dovuti a difformità catastali, gli unici che impediscono al notaio di rogare l'atto, ovvero di necessità di emettere l'ordine di liberazione per immobili occupati senza titolo. A tale riguardo, si evidenzia che si sta diffondendo la prassi di ritenere ammissibile l'emissione dell'ordine di liberazione da parte del GD anche nei casi di vendita svolta dal Curatore ex art. 107 L.F., sul presupposto che sono vendite coattive. Ove tale orientamento si consolidasse, il Curatore potrà evitare di richiedere la vendita davanti al GD e procedere direttamente, richiedendo quindi al GD l'emissione dell'ordine di liberazione.

Anche per uniformità di prassi con le vendite esecutive, nelle vendite demandate al GD da effettuarsi secondo le norme del codice di rito, verranno applicate le medesime disposizioni: termine di versamento del saldo prezzo in 120, esclusione dei pagamenti rateali (salvi casi particolari), rilanci in base ad importo fisso pari al 2% del prezzo di vendita, cauzione non imputabile a prezzo.

Nel predisporre l'ordinanza di vendita sulla base del modello già diffuso, i Curatori sono invitati a completare le parti volutamente lasciate in bianco (precisa descrizione del bene oggetto di vendita, prezzo base d'asta, eventuale ribasso, numero della procedura) e ad indicare le diverse previsioni contenute nel PdL, lasciando al GD il solo inserimento della data dell'asta, oltre ad un controllo formale di correttezza.

In considerazione inoltre del gravoso carico di lavoro che non consente al GD di fissare le date delle aste nei tempi spesso previsti dai Curatori, stante

anche il rilevante numero di procedure in cui viene richiesta la vendita da parte del Giudice, ove reputato opportuno o necessario, le vendite verranno effettuate mediante delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., norma del tutto compatibile con la procedura fallimentare e da intendersi dunque richiamata (essendo peraltro la via ordinaria da seguire da parte del GE).

A seconda dei casi la delega potrà riguardare il singolo esperimento d'asta ovvero l'intera procedura di vendita fino all'aggiudicazione di tutti gli immobili sulla base delle previsioni del PdL.

In tali casi i Curatori dovranno rapportarsi con i professionisti delegati, collaborando con gli stessi per il sollecito svolgimento.

Ove il curatore sia anche iscritto nell'elenco dei professionisti delegati ai sensi dell'art. 179 ter disp.att.c.p.c., lo stesso potrà essere nominato come professionista delegato, operando tuttavia non in veste di curatore ma come delegato del Giudice e dunque con i medesimi poteri e facoltà. Diversamente la nomina dovrà ricadere su uno dei professionisti (avvocati e commercialisti) iscritti nel predetto elenco o su un notaio del distretto.

Dei costi del delegato si terrà conto in sede di liquidazione del compenso del curatore.

5) INTERFERENZE TRA ESECUZIONE INDIVIDUALE E FALLIMENTO IN PRESENZA DI CREDITORE FONDIARIO.

Il creditore titolare di credito ipotecario assistito da privilegio fondiario, in deroga al disposto dell'art. 51 l.fall. può procedere esecutivamente anche in presenza di fallimento. Dato che non è comunque possibile che si proceda alla vendita in due distinte procedure, l'orientamento del tutto pacifico in giurisprudenza, anche di legittimità, è che debba prevalere la procedura in cui sia stata per prima ordinata la vendita. Pertanto se in sede esecutiva, il

GE non ha ancora ordinato la vendita ai sensi dell'art. 569 e 570 c.p.c., il Curatore può procedere autonomamente, anche coordinandosi con il creditore fondiario, e una volta che sia stata disposta la vendita (intendendosi l'ordinanza di vendita del GD in caso di vendita nelle forme del c.p.c. o autorizzazione alla vendita quale atto conforme in esecuzione al PdL in caso di vendita diretta da parte del curatore) sarà cura del Curatore depositare al GE istanza di improcedibilità dell'esecuzione.

Ove invece la vendita dovesse proseguire o avvenire in sede esecutiva - al fine di evitare i noti contrasti con le banche fondiarie che, ai sensi dell'art. 41 TUB, in forza del privilegio processuale, hanno diritto ad incassare l'intero prezzo di aggiudicazione, ancorché in via provvisoria e subordinatamente all'avvenuta ammissione al passivo - è opportuno che il curatore intervenga nell'esecuzione chiedendo l'assegnazione dell'intero importo ricavato, al netto delle spese della procedura esecutiva (intese come compenso del custode, delegato e spese in prededuzione del procedente che sia anche il creditore fondiario) e precisi comunque le spese in prededuzione gravanti sull'immobile in sede fallimentare, richiedendo in subordine l'assegnazione di tale inferiore somma. Tali spese sono quelle specifiche gravanti sull'immobile (IMU, TARI etc.), la quota parte del compenso del curatore e quota parte delle spese generali, conteggiate in base al valore ricavato dalla vendita.

Il Curatore dovrà aver cura di verificare che il creditore abbia effettivamente i presupposti per il riconoscimento del privilegio fondiario e che sia stato ammesso al passivo.

Dato che non spetterebbe al GE la graduazione dei crediti in sede di riparto nell'esecuzione, per rendere opponibili al fondiario le spese prededucibili del fallimento ed evitare l'assegnazione di importi superiori a quelli

concretamente assegnabili in sede fallimentare (con conseguente onere del curatore di procedere al recupero), le alternative concretamente praticabile possono essere due: la richiesta di liquidazione dell'acconto dal tribunale in vista del riparto in sede esecutiva, così da poterlo depositare per dimostrare l'entità del proprio credito o, ancora meglio, non appena avuto notizia della della vendita in sede esecutiva e sulla base dei dati acquisiti dal delegato, il curatore potrebbe predisporre sollecitamente un riparto parziale relativo a tale massa immobiliare, ottenendone la dichiarazione di esecutività. In tal modo verrebbe esattamente individuata la somma spettante al fondiario e la si renderebbe opponibile anche in sede esecutiva, evitando qualsiasi contestazione da parte del creditore fondiario.

Forlì, 24.5.2017

Il Giudice

Dott. ssa Barbara Vacca

