

*Le istruzioni del Tribunale di Milano per garantire trasparenza e velocità alle operazioni*

# Fallimenti, più poteri ai curatori

## Perizie fai-da-te per accelerare le vendite degli immobili

DI ALESSANDRO FELICIONI

**A** rmi più affilate per i curatori impegnati nelle vendite immobiliari; potranno integrare e completare da soli la perizia e accelerare la procedura di liberazione dell'immobile occupato per favorire la vendita a prezzi competitivi; spetterà loro, inoltre, assicurare la completezza e la trasparenza delle informazioni sull'unità in vendita al fine di garantire il più alto prezzo possibile; queste le principali istruzioni operative fornite dalla sezione fallimentare del Tribunale di Milano con comunicazione datata 7 ottobre 2008. Il nuovo art. 107 L.F. prevede ora che nel programma di liquidazione può essere indicato che le vendite dei beni mobili, immobili e mobili registrati siano effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili.

Le indicazioni della circolare sono volte ad assicurare una corretta relazione informativa con il mercato, a creare le condizioni del miglior realizzo possibile del valore dell'immobile e a evitare possibili successivi contenziosi che minano la stabilità del risultato della vendita.

Un primo punto preso in considerazione dal documento attiene alla perizia di stima prevista dall'art. 173 bis disp. att. cpc; in particolare se la perizia non contiene gli elementi fondamentali richiesti il curatore deve conferire incarico al perito per la sua integrazione, salvo che per le informa-

zioni che il curatore è in grado di fornire direttamente con dichiarazione di attestazione da allegare alla perizia. La perizia e la sua completezza sono importanti per la stabilità della vendita e per il più facile accesso sul mercato.

Insieme alla perizia il curatore deve depositare in cancelleria la bozza dell'ordinanza di vendita. Nell'ordinanza di vendita sono sempre previsti, alla luce della nuova disciplina del processo esecutivo, un esperimento di vendita senza incanto, per cui non è più necessario il consenso del creditore ipotecario, e, in caso negativo, un esperimento di vendita con incanto allo stesso prezzo. In caso di esito negativo anche della vendita con incanto la successiva ordinanza di vendita prevede una nuova sequenza vendita senza incanto, vendita con incanto con prezzo ribassato del 25%. L'ordinanza è divisa in due parti; una contenente gli elementi variabili della specifica vendita e l'altra con gli elementi comuni alla generalità delle vendite. La prima parte contiene essenzialmente la descrizione dei lotti posti in vendita, il prezzo minimo di vendita, la data dell'udienza per l'esame delle offerte, la data dell'eventuale incanto in caso di esito negativo della vendita senza incanto, l'indicazione se il bene sarà consegnato dal curatore all'acquirente libero da persone o cose in quanto già libero o in quanto occupato dal fallito o da terzo senza titolo opponibile o se invece verrà trasferito come bene occupato sulla base di titolo

opponibile.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato dal fallito o da terzo che non abbia dimostrato di disporre di un titolo opponibile alla procedura il curatore, contestualmente alla bozza dell'ordinanza di vendita, deposita anche la bozza dell'ordine di liberazione del bene ex art. 560 comma 3 cpc.

Se il soggetto che occupa l'immobile non risulta facilmente identificabile il titolo è emesso nei confronti del fallito con l'aggiunta che esso ha efficacia nei confronti di chiunque altro si trovi nell'immobile.

Quando invece l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione opponibile e non scaduto, il documento consiglia al curatore, ai fini della realizzazione del migliore prezzo di vendita, di munirsi del titolo esecutivo prima della pronuncia dell'ordinanza di vendita. Lo strumento è quello dell'intimazione della licenza di finita locazione con il relativo procedimento di convalida di cui all'art. 657 cpc. Ciò perché, ai fini della collocazione del bene sul mercato la presenza di un titolo esecutivo ha efficacia ben superiore rispetto alle indicazioni del perito o del curatore sulla scadenza del rapporto in corso o comunque le valutazioni che l'interessato all'acquisto può compiere sulla base dell'esame dei documenti contrattuali.

**IO ONLINE** Il testo della circolare sul sito [www.italiaoggi.it](http://www.italiaoggi.it)

### Il contenuto della perizia

Stato di possesso del bene con individuazione, nel caso di occupazione da parte di terzi, dell'eventuale titolo opponibile alla procedura e della data di cessazione dei relativi effetti

Regolarità edilizia e urbanistica con indicazione della sanabilità degli eventuali abusi e dei costi necessari

Esistenza della dichiarazione di agibilità o, in assenza, dei requisiti per ottenerla

descrizione di formalità, vincoli ed oneri destinati a rimanere a carico dell'acquirente.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati

**Fallimenti, più poteri ai curatori**  
Perizie fai-da-te per accelerare le vendite degli immobili

**PONZI SpA**