



TRIBUNALE di GENOVA

Sezione VII Civile – Fallimentare

Il Presidente di Sezione

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

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

DISPOSIZIONE ORGANIZZATIVA n. 13/2022

INDICAZIONI OPERATIVE per le VENDITE IMMOBILIARI

Con precedenti Disposizioni Organizzative nn. 1 del 6 febbraio e 1bis dell'11 marzo u.s. sono state fornite indicazioni operative ai Curatori per quanto concerne le vendite immobiliari nelle procedure concorsuali loro assegnate.

Ferma restando la facoltà del Curatore di designare i professionisti di propria fiducia per le stime immobiliari, sono state dettate regole procedurali per il conferimento dell'incarico, la tipologia di quesito da assegnare, gli esperimenti di gara e tutti gli adempimenti conseguenti all'avvenuta aggiudicazione nelle gare bandite.

Nello specifico, per tali aspetti liquidatori e procedurali, è stata prevista la (quasi) totale assimilazione delle vendite immobiliari in sede concorsuale a quanto già previsto con altre Disposizioni Organizzative per le analoghe vendite in sede di espropriazione individuale: si richiamano al riguardo le D.O. nn. 15 del 2020 e n. 15 del 2021 per le procedure inerenti l'emissione telematica dei Decreti di Trasferimento, come pure la direttiva n. 25/2022 relativa alle liquidazioni dei compensi spettanti agli stimatori. Da ultimo, torna applicabile anche in questo comparto la Disposizione n. 12 del 17 ottobre, di recentissima emanazione, contenente nuove indicazioni per gli avvisi di gara.

Nei precedenti provvedimenti assunti per le vendite concorsuali, tuttavia, residuava una previsione diversa rispetto alle "normali" espropriazioni individuali: per accelerare e unificare i tempi di riconoscimento dei compensi, si prevedeva una sola liquidazione del compenso agli stimatori con una valorizzazione delle spettanze per art. 13 del D.M. 30.5.2002 – la stima immobiliare vera e propria – commisurata ad un'apprezzabile

percentuale del valore di stima.

Questa previsione, data con semplice direttiva promanante dai giudici della Sezione, non può essere tenuta ferma di fronte alla previsione di diverso calcolo del compenso estimatorio prevista nell'art. 216 del Codice della Crisi, entrato in vigore il 15 luglio scorso, che al comma 1 testualmente recita:

1. I beni acquisiti all'attivo della procedura sono stimati da esperti nominati dal curatore ai sensi dell'articolo 129, comma 2. La [relazione di stima](#) deve essere depositata con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la [sottoscrizione](#), la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, nonché delle apposite specifiche tecniche del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia. I modelli informatici delle relazioni di [stima](#) sono pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e, quando la stima riguarda un [bene](#) immobile, deve contenere le informazioni previste dall'articolo [173 bis](#) delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile. L'inosservanza della disposizione di cui al secondo periodo costituisce motivo di [revoca](#) dell'incarico. La stima può essere omessa per i beni di modesto valore. Il compenso dell'esperto è liquidato a norma dell'articolo 161, terzo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile.

Ne discende che per tutte le liquidazioni future i Curatori dovranno fare riferimento per l'intera parte liquidatoria alla Disposizione Organizzativa n. 25/2021 e relative tabelle di calcolo, concordando con i professionisti designati una liquidazione in acconto al deposito della relazione ed una a saldo, al momento dell'incasso del saldo prezzo di aggiudicazione, negli stessi esatti termini di cui all'appena citata direttiva 25/2021 per le espropriazioni individuali.

Il rispetto delle regole liquidatorie e procedurali sopra richiamate consentirà il riconoscimento delle competenze mediante visti di liquidazione emessi dai giudici delegati, il che determinerà una netta abbreviazione dei tempi occorrenti per tali adempimenti, come già positivamente constatato nel parallelo settore delle espropriazioni individuali.

Con l'occasione, si invitano con l'occasione i Curatori a prestare l'attenzione del caso all'effettiva capienza delle rispettive procedure per questo tipo di incarichi, che fruiscono del regime della prededuzione, ma esigono le verifiche di cui all'art. 111 L. Fallimentare e, ora, degli artt. 6 e 222 del CCI, per quanto concerne il pagamento in sede di riparto o anteriormente; fermo restando che, in caso di incapienza attuale, si potrà ricorrere al patrocinio statale (con i noti limiti, ma la garanzia del pagamento delle spettanze di legge) ricorrendo alle attestazioni di cui agli artt. 114 e 146 T.U. Spese di Giustizia.

Da ultimo, si fa notare che la disposizione dell'art. 216.1 CCI sulle stime, la loro pubblicazione e l'ancoraggio delle liquidazioni degli stimatori ai valori di realizzo si applicano a tutti i beni facenti parte dell'attivo fallimentare, e non solo agli immobili, salvo trattarsi di beni "di modesto valore": gli incarichi da conferire ai professionisti prescelti dovranno quindi risultare compatibili con la disposizione del CCI sopra indicata.

Genova, 24 ottobre 2022

Il Presidente di

Sezione

Braccialini

Dr. Roberto

R Braccialini