

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. 1bis/2022**

***Correzione alle INDICAZIONI OPERATIVE per le VENDITE IMMOBILIARI***

Genova, 11 marzo 2022

Con Disposizione Organizzativa n. 1/2022 del 6 febbraio u.s. sono state fornite nuove indicazioni operative ai Curatori fallimentari per quanto riguarda le procedure autorizzative e liquidatorie inerenti le vendite immobiliari.

Nel primo periodo di applicazione e verifica della direttiva sono pervenute una serie di richieste di chiarimenti che rendono opportuna le delucidazioni del caso e l’emanazione di integrazioni della disposizione in questione.

In tal senso:

* nella pag. 1, quando si parla di “*incommerciabilità dei ben*i”, rappresentandosi perciò l’esigenza di una precisa verifica di titolarità dell’immobile in capo al Fallimento, si vuole sottolineare in particolare l’esigenza di verificare che non siano sopravvenuti provvedimenti di **sequestro in sede penale** che, secondo recente giurisprudenza di legittimità, prevalgono su iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti (anche precedenti) eseguiti in sede civile;
* nella pag. 2, nel paragrafo relativo alla richiesta di autorizzazione alla vendita, si prende atto che nella maggior parte dei casi, ragionevolmente, essa viene formulata dopo la redazione del Programma di Liquidazione. Nulla vieta però, se il Curatore già dispone delle informazioni che la D.O. 1/2022 richiede, di avanzare la richiesta di autorizzazione già con il PdL;
* nella pag. 2, l’indicazione di preferenza per le relazioni notarili per l’ispezione ipotecario/catastale non esclude l’ausilio di altro professionista (“visurista”), quando la relazione di stima non sia sufficientemente esaustiva sul possesso ultraventennale. *Il ricorso a professionista esterno va limitato a casi in cui l’esame della continuità proprietaria presenti obiettive difficoltà e non sia alla normale portata del Curatore, il quale vorrà altresì tenere conto del principio di economicità delle procedure*;
* nella pag. 3, il riferimento alle regole liquidatorie degli art. 12 e 13 D.M. 30.5.2002 rimanda immediatamente alla diretta applicabilità anche in sede fallimentare (con l’adattamento di cui infra) della Disposizione Organizzativa n. 25 del 13.12.2021 della Sezione, che ha precisato i termini liquidatori per le espropriazioni individuali.

Una specifica emenda si impone infine per la parte conclusiva della D.O. in esame, al punto 2 del riepilogo della nuova procedura, non coincidente con la parte motiva sulla misura dei compensi da riconoscere per art. 13 D.M. 182/2002, che pertanto andrà modificata come segue (pag. 4, 5^ paragrafo sub 2):

“…

“…

**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 del 70% dell’importo derivante dall’applicazione delle aliquote percentuali massime;**

…”

…”

**Si raccomanda la precisa osservanza delle disposizioni così impartite.**

 **Il Presidente di Sezione**

**Dr. Roberto Braccialini**

****