

## Nel fallimento relazione di stima dei beni dettagliata

La perizia deve consentire al curatore di accertare i cespiti per i quali la liquidazione non è conveniente

/ Michele BANA

L'art. 107, comma 1 del RD 267/42 stabilisce che le vendite e gli altri atti della liquidazione sono posti in essere in esecuzione del **programma di liquidazione** "dal curatore tramite procedure competitive anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate, salvo il caso di beni di modesto valore, da operatori esperti".

A questo proposito, il documento CNDCEC "Linee Guida alle vendite competitive nel fallimento" ha osservato che l'esperto è incaricato di redigere la **perizia** mediante un mandato conferito dal curatore, previa autorizzazione del comitato dei creditori (art. 32, comma 2 L. fall.), sulla base di un negozio di diritto privato, e non dal giudice, come previsto dall'art. 569 c.p.c. nell'ambito del procedimento esecutivo. In tale sede, è stato altresì precisato che – ancorché non esistano orientamenti univoci in merito all'applicabilità o meno delle regole descritte nel codice di rito, con riferimento alle modalità di redazione della stima – si potrebbe sostenere che essa debba seguire le nuove formalità declinate negli artt. 568 e 569 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c. : la stima dei beni dovrebbe avvenire contestualmente alla redazione dell'inventario, o comunque in tempi immediatamente successivi.

È stato, inoltre, sottolineato che una relazione utile ad ottenere **procedure competitive** deve evidenziare, oltre al valore dei beni ed ai criteri in base ai quali tale stima è stata determinata, gli elementi che consentono al curatore di identificare i beni la cui liquidazione non è economicamente conveniente. Deve altresì indicare le informazioni sulla possibilità di utilizzazione dei beni e sulle loro peculiari caratteristiche, anche in relazione alla mancanza di garanzie per i vizi che contraddistinguono le vendite fallimentari.

La **perizia** deve, quindi, riportare:

- lo stato di possesso del bene e, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato;
- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, quelli che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili al cessionario;
- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.

La relazione di stima deve altresì indicare la **conve-**

**nienza** a raggruppare nelle vendite beni che presentano caratteristiche di omogeneità e che, se venduti atomisticamente, non verrebbero adeguatamente valorizzati.

Sul punto, le Linee guida hanno pure sottolineato che tali contenuti sono ben espressi nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., al quale ci si potrebbe integralmente rimettere, per una puntuale elencazione delle massime caratteristiche dell'elaborato peritale.

### Stima da affidare ai consulenti iscritti negli appositi albi

Il CNDCEC ha, inoltre, ritenuto che – in attesa dell'emanazione del regolamento ministeriale di cui all'art. 107, comma 7 L. fall. – gli **esperti** cui affidare la stima dei beni, esclusi quelli di modesto valore, siano identificabili nei consulenti iscritti negli appositi albi tenuti presso ciascun tribunale: in particolare, è stato precisato che una peculiare attenzione, nell'individuazione dell'esperto, dovrà essere posta dal curatore, qualora la stima riguardi beni per la cui valutazione è necessario possedere competenze altamente specialistiche, come nell'ipotesi di aziende o rami delle stesse, quote di partecipazione oppure *asset intangibles*. In tali specifici ambiti, il CNDCEC ha chiarito che è opportuna un'attività di indirizzo da parte del curatore, affinché i valori espressi nelle stime siano coerenti con un ipotetico programma di liquidazione, oppure con una vendita prima della redazione di tale documento.

Alla luce di tali considerazioni, il CNDCEC ha reputato gli artt. 490 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c. compatibili con le modalità della **liquidazione fallimentare**, con l'effetto che è ritenuto auspicabile che il curatore accompagni le procedure competitive di vendita con stime che presentino le caratteristiche e i contenuti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. : in altri termini, è indispensabile, per motivi di prudenza e ragionevolezza, ricorrere ad un approccio valutativo dei beni immobili e di quelli mobili iscritti nei pubblici registri che non risulti improntato a stime "deformalizzate" o "sintetiche". Una documentazione di vendita completa ed esaustiva consente, infatti, un più rapido realizzo, e un risultato migliore.