

TRIBUNALE DI FERRARA

UFFICIO DEL GIUDICE DEI FALLIMENTI E DELLE PROCEDURE CONCORSUALI

Circolare n. 13 del 2016

A tutti i curatori

OGGETTO: presenza nell'attivo fallimentare di beni immobili gravati da ipoteca.

In riferimento alla ipotesi in cui all'attivo fallimentare constino immobili gravati da ipoteca si invitano i curatori, al fine della predisposizione del programma di liquidazione, a volere attentamente valutare se il verosimile ricavato della vendita del bene sia idoneo a garantire un utile ulteriore rispetto al credito vantato dall'ipotecario ed ammesso al fallimento.

In difetto non appare affatto conveniente procedere alla liquidazione del cespite, dovendosi per contro preferire la ipotesi di rinuncia alla liquidazione ex art. 104 ter comma 8 l. fall. (con avvertimento al creditore ipotecario sulla possibilita' di effettuare o riprendere le azioni esecutive individuali). Nel caso in cui infatti la liquidazione del bene consenta solo la soddisfazione dell'ipotecario non vi e' alcuna convenienza per la procedura a liquidare il bene, sobbarcandosi il peso, il costo ed il rischio della liquidazione. Del resto il creditore ipotecario ha i mezzi per recuperare il proprio credito senza il fallimento.

Quindi operativamente:

se nel patrimonio del fallito vi siano beni immobili ipotecati il curatore vorra' verificare l'importo attuale ed ammesso al passivo del creditore ipotecario, nonche' effettuare una stima del verosimile prezzo di vendita coattiva del bene (eventualmente acquisendo la perizia redatta in sede esecutiva individuale). Se la vendita non appaia conveniente se non per l'ipotecario, il curatore vorra' provvedere ex art. 104 ter comma 8 l. fall., cancellando la trascrizione della sentenza di fallimento sul bene in oggetto.

Questa scelta evitera' di coinvolgere il fallimento nelle operazioni di vendita, con relativi costi e durata.

Si raccomanda la massima attenzione alle presenti indicazioni.

Si depositi in Cancelleria in copia cartacea e di comunichi via pec a tutti i curatori.

Ferrara 11.5.16

Il GD

Anna Ghedini