

Michela Garbin e Martino Vinco su ilFallimentarista.it

Su ilFallimentarista.it – sezione “quesiti operativi” del 01.03.2018 l'intervento di Martino Vinco e Michela Garbin in materia di vendita di beni immobili nelle procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento.

Muovendo da una serie di questioni poste circa le modalità secondo cui debbano avvenire le cessioni immobiliari, il titolo di trasferimento, nonché i costi di cancellazione delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli, è stata svolta una panoramica generale sul tema con riferimento alle diverse procedure di composizione della crisi.

L'intervento si è poi focalizzato sulla procedura di liquidazione giudiziale dei beni, con particolare approfondimento circa le possibili tipologie di vendita astrattamente configurabili nel programma di liquidazione, le quali dovranno in ogni caso garantire, ai sensi dell'art. 14-novies L. 3/2012, capo II, adeguate forme di pubblicità, massima informazione e partecipazione degli interessati, nel rispetto del principio di competitività.

Si sono poi affrontate questioni di carattere operativo con riferimento al trattamento degli oneri di trasferimento e di cancellazione, trattamento che dovrà essere esplicitato nel programma di liquidazione e negli avvisi di vendita, e in relazione al quale i liquidatori sono solitamente allineati alle prassi operative dei tribunali territorialmente competenti.

È stata infine trattata la questione circa la ripartizione delle spese condominiali tra il proprietario uscente dell'immobile ceduto e aggiudicatario (*rectius* proprietario) subentrante, ripartizione che in linea generale trova la propria disciplina nell'art. 63 disp. att. c.c., secondo il quale *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.