

A) ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE ED ACCERTAMENTO DELLO STATO DEL BENE

a) Gli accertamenti ipo-catastali

E' necessario commettere al notaio l'accertamento ipo-catastale relativo all'immobile da porre in asta, risalendo fino al primo titolo trascritto anteriore al ventennio;

b) L'esame della situazione urbanistica

La situazione urbanistica dell'immobile è uno degli elementi che deve necessariamente risultare dalla perizia, avendo incidenza sulla valutazione dell'immobile e rientrando nelle competenze tecniche proprie del perito.

c) I giudizi pendenti, in particolare la concomitante azione esecutiva individuale

L'apertura del fallimento determina in generale l'interruzione del processo nel quale sia parte il fallito.

Unica eccezione al divieto di azioni esecutive è rimasta l'azione esecutiva nascente da mutui fondiari

- ove l'immobile risulti gravato da iscrizione ipotecaria per credito fondiario l'istituto potrà attivare l'azione esecutiva anche successivamente la dichiarazione di fallimento;

- ove l'istituto di credito abbia già iniziato l'azione esecutiva sul bene, e quindi risulti trascritto il pignoramento, tale procedura potrà continuare;

e) Lo stato locativo o di occupazione, i diritti di godimento di terzi, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge separato

La procedura concorsuale non determina lo scioglimento del contratto di locazione di immobili, salva la facoltà del curatore di recedere dal contratto quando la durata sia superiore a quattro anni dalla dichiarazione di fallimento

f) I diritti di prelazione

a) Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. L.vo 22.1.04 n. 42)

l'esistenza del vincolo di interesse storico artistico e del conseguente diritto di prelazione,

b) Cessione di partecipazioni sociali

L'eventuale diritto di prelazione previsto in statuto per l'ipotesi di cessione di partecipazioni sociali

g) L'immobile in comproprietà

Nel caso in cui l'immobile sia posseduto in regime di comproprietà tra il soggetto fallito ed altri soggetti, e qualora nessuno dei comproprietari manifesti l'eventuale volontà di rilevare la quota

Possono ipotizzarsi due possibili scenari:

- in caso di accordo con i comproprietari per porre in asta la piena proprietà:

- in caso di mancato accordo con i comproprietari per porre in asta la piena proprietà'- giudizio di divisione del bene

h) Le spese condominiali

Qualora l'immobile posto all'asta si ricomprenda all'interno di un condominio, occorrerà valutare la sorte delle spese condominiali maturate fino alla dichiarazione di fallimento