

Esecuzione forzata, ESECUZIONE FORZATA E PROCEDURE CONCORDATE

Il curatore non può accettare offerte in aumento se ha comunicato al giudice delegato l'esito della vendita

di Luca Iovino

[Tribunale Udine, decreto 14 novembre 2016; dott. Zuliani](#)

Fallimento - vendita di immobili - liquidazione disposta dal curatore - offerte migliorative - termine di presentazione - sospensione della vendita - modalità - limiti (R.d. 16 marzo 1942 n. 267, legge fallimentare, art. 107, 108)

[1] *Il potere di sospendere la vendita di immobili attribuito al curatore dall'art. 104, comma 7, l. fall. ove gli pervenga un'offerta d'acquisto per un importo superiore al dieci per cento del prezzo della precedente offerta, può essere esercitato fino alla comunicazione al giudice delegato dell'esito della vendita formalizzata con il deposito della relativa documentazione in cancelleria ai sensi dell'art. 104, comma 7, l. fall.*

CASO

[1] Il curatore di un fallimento procedeva alla vendita di un immobile ricompreso nel compendio fallimentare avvalendosi di procedura competitiva ai sensi dell'art. 107, comma 1, l.fall. senza ricorrere al giudice delegato

L'avviso di vendita consentiva di proporre offerte di acquisto in aumento.

Dopo l'aggiudicazione provvisoria, il Curatore comunicava l'esito della procedura al giudice delegato e al comitato dei creditori depositando la relativa documentazione in cancelleria.

A questo punto, il curatore riceveva un'offerta irrevocabile d'acquisto per un importo superiore al dieci per cento rispetto al prezzo offerto e sospendeva la vendita ai sensi dell'art. 107, comma 4, l.fall.

Le aggiudicatarie provvisorie, che frattanto avevano corrisposto il prezzo, proponevano reclamo ai sensi dell'art. 36 l.fall. contro la sospensione della vendita disposta dal curatore.

SOLUZIONE

[1] Il Giudice Delegato accoglie il reclamo proposto dalle aggiudicatarie affermando che, in forza del combinato disposto degli art. 107 e 108 l.fall., il curatore, con il deposito nella

cancelleria del giudice delegato della documentazione relativa all'esito della vendita, si spoglia del potere di sospendere la vendita in presenza di un'offerta migliorativa.

Secondo il provvedimento in esame, in seguito alla trasmissione degli atti al giudice delegato, soltanto quest'ultimo può impedire il perfezionamento della vendita ai sensi dell'art 108 l.fall., ove ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto tenendo conto delle condizioni di mercato.

QUESTIONI

[1] Il curatore che in conformità con il programma di liquidazione provvede direttamente alla vendita dei beni immobili presenti nell'attivo fallimentare, senza avvalersi delle forme prescritte dal codice civile in materia di espropriazione immobiliare, dispone di ampia discrezionalità nella determinazione delle modalità della vendita.

Gli unici vincoli previsti dall'art. 107, comma 1, l.fall., consistono nell'obbligo del curatore di ricorrere a procedure competitive che assicurino, attraverso adeguata pubblicità, la massima informazione e partecipazione, nonché di determinare il prezzo sulla base di stima effettuata da operatori esperti.

Anche le modalità ed i termini della presentazione di eventuali offerte in aumento dopo l'aggiudicazione provvisoria e della successiva eventuale sospensione della vendita, non vengono disciplinati dal legislatore che, nell'art. 107, comma 4, l.fall., si limita a stabilire che *“il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto”*.

La fissazione di un termine entro il quale possa essere esercitato dal curatore il potere di sospensione della vendita, è dunque rimessa all'iniziativa del curatore stesso nella predisposizione del bando che è comunque valido, secondo il Supremo Collegio, anche se omette detta previsione (cfr. Cass., sez. I, 19 ottobre 2011 n. 21645).

Nel caso al suo esame, il Giudice Delegato del Tribunale di Udine, a fronte di una previsione ambigua del bando di gara, esclude che la sospensione della vendita, indipendentemente dalla previsione di un termine nel bando di gara, possa essere disposta dal curatore dopo che questi abbia comunicato l'esito della procedura al giudice delegato attraverso il deposito degli atti in cancelleria.

Secondo il tribunale, esiste una precisa sequenza tra ruolo del curatore e ruolo del giudice delegato nel governare la vendita; la funzione del primo si esaurisce con la trasmissione degli atti al giudice delegato a seguito della quale curatore si spoglia del potere di rimettere in discussione l'aggiudicazione provvisoria, anche in presenza di offerte migliorative.

Dopo il deposito degli atti in cancelleria, soltanto il giudice delegato potrà sospendere la vendita ai sensi dell'art. 108 l.fall., in seguito ad eventuali tempestive istanze dei soggetti

legittimati, "*quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto*" ovvero quando ricorrano gravi e giustificati motivi.