

Decorrenza del termine per la presentazione delle offerte migliorative nelle vendite competitive effettuate dal curatore

Tribunale di Udine, 14 novembre 2016. Giudice Zuliani.

Fallimento - Modalità delle vendite - Vendite effettuate dal curatore - Deposito della documentazione presso la cancelleria - Sospensione delle vendite - Effetti

Con il deposito presso la cancelleria degli esiti delle procedure di vendita di cui all'articolo 107, comma 5, legge fall., il curatore si spoglia del potere di sospendere la vendita di cui all'articolo 107, comma 4, legge fall., sospensione che può essere disposta esclusivamente dal giudice delegato ai sensi del successivo art. 108.

Fallimento - Modalità delle vendite - Vendite effettuate dal curatore - Clausole contenute nell'avviso di vendita - Decorrenza del termine per la presentazione delle offerte migliorative - Fattispecie

La clausola apposta nell'avviso di vendita predisposto dal curatore la quale preveda che l'atto di vendita verrà stipulato solamente dopo l'integrale pagamento del prezzo è idonea ad indurre nei terzi la convinzione che il momento ultimo per la presentazione di eventuali offerte migliorative di cui all'articolo 107, comma 4, legge fall. corrisponda con l'integrale pagamento del prezzo.

(Massime a cura di Redazione IL CASO.it - Riproduzione riservata)

(omissis)

letto il reclamo proposto da (omissis) avverso il provvedimento in data 20.10.2016, con cui il curatore del fallimento (omissis) ha sospeso la vendita del bene immobile sito in (omissis) che era stato aggiudicato alle reclamanti in esito alla procedura competitiva svoltasi come da avviso di vendita pubblicato il 10.7.2016 sul quotidiano " Messaggero Veneto"; sentite le parti in camera di consiglio; rilevato in fatto che: a) il bene immobile è stato aggiudicato per il prezzo di € 33.920 in data 13.9.2016, dopo numerosi esperimenti di vendita andati deserti e numerosi conseguenti ribassi rispetto al valore di stima; b) il curatore ha depositato in data 24.9.2016 comunicazione al giudice della "aggiudicazione provvisoria" del bene, adempiendo a quanto previsto dall'art. 107, comma 5°, legge fall.; c) le aggiudicatarie hanno versato il saldo del prezzo di vendita in data 11.10.2016 (v. doc. n° 3 prodotto con il reclamo; circostanza non contestata dal curatore); d) nell'avviso di vendita pubblicato dal curatore si leggeva, tra l'altro: "L'atto

di vendita verrà stipulato ... solo dopo l'integrale pagamento del prezzo. Sino a tale momento il curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione"; e) dopo alcuni rinvii per impedimenti del Notaio o del curatore, la data della vendita era stata fissata al 24.10.2016, ma poco prima di quella data il curatore ha ricevuto offerta migliorativa del 10% rispetto al prezzo di aggiudicazione e ha quindi deciso e comunicato la sospensione della vendita;

rilevato che parte reclamante contesta la legittimità di tale decisione, sia con riferimento alla violazione della legge fallimentare (che non consentirebbe al curatore di esercitare il potere di sospensione di cui all'art. 107, comma 4°, una volta effettuata la comunicazione al giudice delegato mediante deposito in cancelleria di cui al successivo comma 5°), sia con riferimento alla violazione della previsione del bando pubblicato (interpretato nel senso che il curatore avrebbe potuto esercitare quel potere solo fino al momento dell'integrale pagamento del prezzo);

ritenuto che il reclamo è fondato sotto entrambi i profili, in quanto:

a) gli artt. 107 e 108 legge fall. definiscono una precisa sequenza (anche se non del tutto dettagliata nei tempi di esecuzione) tra ruolo del curatore e ruolo del giudice nel governare la procedura di vendita in modo da salvaguardare sia lo scopo del massimo realizzo a vantaggio dei creditori, sia quello, altrettanto importante, della legalità e della trasparenza del comportamento degli organi fallimentari;

lo snodo di tale sequenza è dato dalla comunicazione degli esiti della procedura che il curatore formalizza con il deposito in cancelleria della relativa documentazione (art. 107, comma 5°), deposito che rappresenta anche il dies a quo del termine di 10 giorni per presentare istanza al giudice delegato di "impedire il perfezionamento della vendita" (art. 108, comma 1°, seconda parte, ove il riferimento al 4° comma dell'art. 107 è frutto di un evidente errore, conseguente all'aggiunta in tale articolo di un comma 2° ad opera del d. legisl. n° 169 del 2007);

con l'informazione al giudice delegato (e al comitato dei creditori) mediante il deposito in cancelleria, il curatore si spoglia del potere di sospendere la vendita di cui all'art. 107, comma 4° (e sarebbe opportuno che nell'avviso di vendita egli esplicitasse il tempo di attesa che si riserva tra l'aggiudicazione provvisoria e il deposito della documentazione in cancelleria), essendo ormai soltanto il giudice delegato a poter "impedire il perfezionamento della vendita", decidendo su eventuali tempestive istanze dei soggetti legittimati, "quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto" (fermo il diverso e più generale potere del giudice delegato, sempre su istanza, di "sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi", di cui alla prima parte del medesimo art. 108, comma 1°, potere che non è soggetto a termini, se non a quello — implicito nel termine "sospendere" — dell'effettivo perfezionamento della vendita);

nel caso di specie, avendo il curatore informato il giudice sull'esito della procedura e depositato la documentazione in cancelleria il 24.9.2016, egli non poteva sospendere la vendita in data 20.10.2016;

b) anche qualora non si condividesse la predetta interpretazione degli artt. 107 e 108 legge fall., si dovrebbe comunque constatare la contrarietà della sospensione disposta dal curatore rispetto a quanto desumibile dalla lettura del bando di vendita, il che comporta una indiretta

"violazione di legge", posto che questa, imponendo l'adozione di "procedure competitive" e "adeguate forme di pubblicità" dirette ad assicurare "la massima informazione ... degli interessati" (art. 107, comma 1°), evidentemente impone anche al curatore di rispettare le modalità di vendita da lui pubblicizzate;

ebbene, la riportata indicazione contenuta nell'avviso di vendita ("L'atto di vendita verrà stipulato ... solo dopo l'integrale pagamento del prezzo. Sino a tale momento il curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione"), sia pure nella sua ambiguità sintattica, era certamente idonea ad ingenerare nelle odierne reclamanti (e in qualsiasi altro interessato all'acquisto) la legittima convinzione che il momento ultimo per eventuali offerte migliorative fosse "l'integrale pagamento del prezzo"; ed essendo l'avviso destinato ad un pubblico indifferenziato di potenziali interessati a partecipare alla gara, pare doveroso interpretarlo — ai fini di trasparenza della procedura — nel senso che pare di più facile e immediata lettura, piuttosto che indagare la reale intenzione (eventualmente non bene esplicitata) di chi lo ha predisposto;

pertanto, anche alla luce del più plausibile significato attribuibile alle parole v usate nell'avviso di vendita, il curatore non avrebbe potuto sospendere la vendita dopo l'integrale pagamento del prezzo, come invece avvenuto nel caso di specie;

ritenuto, infine, che non sono pertinenti in questa sede considerazioni in merito all'opportunità economica della scelta operata dal curatore e considerato che non sono state presentate al giudice delegato, nemmeno da parte del curatore, tempestive istanze ai sensi dell'art. 108 legge fall. (istanze che, comunque, avrebbero avuto, quale presupposto di fondatezza, non il semplice aumento del 10% del prezzo di aggiudicazione, bensì l'allegazione che "il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato");

ritenuto che non occorre provvedere sulle spese di lite, in mancanza di richiesta in tal senso della parte reclamante e tenuto conto che il curatore si è rimesso al giudice, senza opporsi al reclamo, precisando di avere agito per puro scrupolo di non dismettere di sua iniziativa un'occasione di maggior realizzo in favore dei creditori, quantunque di importo assoluto piuttosto modesto (€ 3.392);

visti gli artt. 25, n° 5, e 36 legge fall.;

in accoglimento del reclamo, dichiara che l'atto del curatore in data 20.10.2016, che ha disposto la sospensione della vendita del bene immobile aggiudicato il 13.9.2016 a (omissis) e a (omissis), è stato adottato violazione di legge, mandando al curatore medesimo per l'adozione degli atti conseguenti a quanto disposto nel presente decreto.

Udine, lì 7.11.2016.

Il Giudice Delegato
(dott. Andrea Zuliani)