

Tribunale di Pordenone, 2 febbraio 2010 – Est. Petrucco Toffolo.

Fallimento – Vendite del curatore – Libertà di forme – Previsione della facoltà di sospensione della vendita – Fattispecie.

E' legittima la sospensione della vendita operata, ai sensi dell'art. 107, comma 4, legge fallimentare, dal curatore dopo l'aggiudicazione del bene e nonostante l'avvenuto integrale versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario ove tale facoltà sia contemplata nel regolamento di vendita. (fb) (riproduzione riservata)

IL CASO.it

Tribunale di Pordenone

Il Giudice Delegato al Fallimento C. S.p.A. in liquidazione, n. */2009, decidendo sul reclamo ex art. 36 l.f. proposto da R. S.r.l., ed a scioglimento della riserva espressa all'udienza del 26.1.2010 fissata per la comparizione delle parti,

osserva

R. S.r.l. ha partecipato, quale offerente, alla gara per la vendita di un compendio immobiliare del Fallimento C. S.p.A. in liquidazione indetta dal Curatore. La gara, cui ha partecipato un'ulteriore società interessata (P. Immobiliare S.r.l.) si è tenuta il 23.12.2009 e, all'esito di plurimi rilanci, si è conclusa con l'aggiudicazione a R. S.r.l. per il prezzo di € 2.705.000,00.

In data 31.12.2009 – pur avendo a disposizione il più ampio termine di 60 giorni dall'aggiudicazione – l'aggiudicatario ha provveduto al versamento del saldo del prezzo.

In data 8.1.2010 P. Immobiliare S.r.l. ha irrevocabilmente offerto in aumento per l'acquisto dello stesso complesso la somma di € 2.976.000,00.

Con proprio atto del 11.1.2010 il Curatore, ritenuta la sussistenza del presupposto previsto dall'art. 107 comma 4° l.f., ha disposto la sospensione delle operazioni di vendita e revocato l'assegnazione in favore di R. S.r.l.. Con successiva istanza depositata in data 12.1.2010, il Curatore ha chiesto al g.d. di essere autorizzato a procedere a nuovo esperimento di vendita assumendosi a base d'asta il prezzo offerto in aumento. Il g.d. ha concesso l'autorizzazione il 13.1.2010.

Con ricorso depositato il 14.1.2010, R. S.r.l. ha proposto reclamo ex art. 36 l.f. avverso gli atti di data 11 e 12.1.2010 del Curatore, sostenendone l'illegittimità sotto vari profili essenzialmente al fine - una volta annullati i suddetti atti - di veder affermato il proprio diritto ad addivenire al perfezionamento della vendita.

Il g.d., con provvedimento dello stesso 14.1.2010, ha convocato le parti interessate avanti a sé per l'udienza del 26.1.2010, provvisoriamente revocando l'autorizzazione ad esperire nuovo tentativo di vendita. All'udienza si è costituita la controinteressata P. Immobiliare S.r.l. ed è personalmente comparso il Curatore. Sentite le parti, il g.d. si è riservato di decidere fuori udienza.

Il reclamo è, sotto ogni profilo, infondato.

Al di là della formale moltiplicazione dei motivi, esso pone quale centrale la questione della (affermata) inammissibilità dell'offerta in aumento acquisita dal Curatore e della conseguente (pretesa) illegittimità della sospensione della procedura di vendita da quest'ultimo disposta ex art. 107 comma 4° l.f.. Ad un tale risultato la reclamante perviene invocando le caratteristiche proprie della vendita senza incanto (modello procedurale cui è fatto riferimento nell'avviso di vendita e caratterizzato dalla definitività dell'aggiudicazione) e l'intervenuto versamento del prezzo in data anteriore all'offerta in aumento.

Si deve ricordare, in premessa, che la riforma introdotta con il d.lgs. n. 5 del 2006 ha - nel novellare gli articoli da 105 a 108 della legge fallimentare - profondamente innovato il sistema delle vendite, in precedenza ancorato alle regole del codice di procedura civile, introducendo il principio di libertà di forme e comunque prescrivendo l'adozione di procedure competitive volte a favorire la partecipazione del maggior numero possibile di interessati

previa stima dei beni e tramite il ricorso ad adeguate forme di pubblicità. L'individuazione dell'iter da seguire è rimessa al programma di liquidazione o a scelte successive che il curatore condivide, secondo le rispettive competenze, con gli altri organi della procedura. La relazione al disegno di legge sottolinea, a tale proposito, che "anche per la vendita di beni immobili sono state previste norme dirette a conseguire l'obiettivo del massimo realizzo secondo modelli di speditezza, flessibilità e trasparenza totalmente slegate dai rigidi schemi procedurali previsti per le esecuzioni individuali".

IL CASO.it

Specificamente l'art. 107 prevede, al quarto comma, che ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per almeno il 10% del prezzo offerto, il curatore possa sospendere la "vendita" (cioè l'iter ulteriore), provvedendo – s'intende – ad un'ulteriore gara.

Ebbene, la deformalizzazione impone al curatore di scegliere (nel programma di liquidazione) ed esporre (nell'avviso di vendita) le regole della procedura competitiva che intende adottare. In particolare egli, sebbene non tenuto ad osservare le regole del c.p.c., può ritenere opportuno (soprattutto al fine di beneficiare di una disciplina già nota e tendenzialmente completa) modellare le procedure di liquidazione secondo gli schemi codicistici della vendita con o senza incanto; in tali casi egli può tuttavia variamente adottare i modelli alle esigenze della procedura, al fine di recepire alcune regole proprie del modello e non altre, plasmando il sistema più congeniale al caso concreto.

Così ha fatto il Curatore del fallimento C., peraltro in conformità alla prassi ormai invalsa, dopo la riforma, nella gestione delle vendite immobiliari per i fallimenti dichiarati dall'intestato tribunale.

Egli, come si evince dalla lettura dell'avviso di vendita, ha fatto riferimento ad un modello generale, che è quello della vendita senza incanto, ed al tempo stesso vi ha in parte derogato, in particolare proprio al fine di recepire quanto disposto per le vendite fallimentari dall'art. 107 comma 4° della legge fallimentare, e così espressamente riservandosi il potere di sospensione in caso di deposito di un'offerta in aumento. In tal senso il punto 15) dell'avviso di vendita, che prevede una gara tra gli offerenti in caso di pluralità di offerte, si conclude nei seguenti termini: "i beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salva l'applicazione del comma 4 dell'art. 107 l.fall." Analoga previsione contiene il punto 18 per l'ipotesi di presenza di un'unica offerta.

Addirittura nel processo verbale di gara, sottoscritto dall'aggiudicatario odierno reclamante, il curatore, aggiudicato il bene e rammentato il termine di 60 giorni per il versamento del prezzo, ha espressamente dato atto che "la presente (aggiudicazione) non costituisce vendita e non comporta il trasferimento della proprietà dei beni assegnati dovendosi procedere agli adempimenti di legge ed essendo possibile la sospensione della vendita ai sensi degli artt. 107 e 108 l.fall.". Il riferimento agli adempimenti di legge s'intende relativo alla nota informativa circa l'esito della vendita, diretta al giudice delegato secondo quanto disposto dal quinto comma dello stesso articolo 107.

Quanto riportato rende del tutto evidente l'errore in cui incorre l'aggiudicatario reclamante nella rigida invocazione di una caratteristica (il carattere definitivo dell'aggiudicazione) propria della vendita senza incanto ma in termini univoci esclusa nel "disciplinare" di gara esposto dal curatore che ha inteso fare espressamente salva la propria facoltà di sospensione per l'ipotesi prevista in termini generali dall'art. 107 comma 4° l.f..

IL CASO.it

L'ipotesi interpretativa pure affacciata dalla reclamante secondo cui l'offerta in aumento potrebbe pervenire solo entro la fine della gara appare di un'infondatezza lampante, non potendosi la disposizione che riferire ad un fatto sopravvenuto alla procedura di gara; così come, proprio per questo, è del tutto evidente come, pur nel silenzio della legge, alla sospensione della procedura di vendita debba seguire l'espressa o comunque implicita revoca dell'aggiudicazione che è superata dall'offerta in aumento dovendosi procedere a nuova gara. Altrettanto privo di consistenza è il tentativo della reclamante di attribuire al proprio (più che sollecito) versamento del prezzo l'effetto di perfezionare la vendita o quantomeno di rendere definitiva l'aggiudicazione. Che una vendita immobiliare (a differenza di quanto potrebbe sostenersi per la vendita di beni mobili) non si perfezioni con il versamento del prezzo ma solo con un atto formale successivo (espressamente previsto nella forma del rogito notarile dall'avviso di vendita) appare un dato incontrovertibile sulla base dei principi propri dei trasferimenti immobiliari. Ma neppure è vero che il versamento del prezzo precluda il successivo deposito di un'offerta in aumento, poiché nessuna disposizione di legge prevede un tale termine alla facoltà di sospensione; né, per lo stesso motivo, tale termine si individua

in quello del deposito dell'informativa dell'esito della vendita al giudice delegato, adempimento che nella specie non era ancora intervenuto senza che ciò presenti alcunché di censurabile, essendo avvenuti l'aggiudicazione il 23 dicembre, il versamento del prezzo il 31 dicembre, il deposito dell'offerta in aumento l'8 gennaio determinando la sospensione della vendita. L'assenza, nella legge fallimentare, di ogni previsione specifica sul punto e l'obiettivo del massimo realizzo, che notoriamente conferma le attività liquidatorie fallimentari, consentono comunque di individuare solo nel perfezionamento della vendita il momento cui può ricollegarsi una tale preclusione.

IL CASO.it

Nessuna norma prevede inoltre che a presentare l'offerta in aumento non possa essere anche un soggetto che ha già nella fase antecedente partecipato alla gara, essendo del tutto fisiologico che essa consegua ad una sopravvenuta verifica delle disponibilità o dei finanziamenti necessari al fine di offrire importi che il soggetto non aveva potuto proporre in sede di rilancio durante la gara.

Le ragioni di (pretesa) inopportunità della sospensione esposte nella parte finale del reclamo non possono essere oggetto di cognizione da parte del giudice delegato in sede di reclamo ex art. 36 l.f., potendo la parte interessata dolersi solo di violazioni di legge.

Infine, il rifiuto del curatore di addivenire alla stipula dell'atto di vendita con l'aggiudicataria appare inevitabile conseguenza della sospensione – per quanto si è detto legittimamente – disposta.

Il reclamo dev'essere dunque integralmente rigettato.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice delegato al Fallimento C. S.p.A.,
letto l'art. 36 l.f.,

rigetta

il reclamo proposto da R. S.r.l.;

condanna

R. S.r.l. alla rifusione in favore di P. Immobiliare S.r.l. delle spese di lite, che liquida in € 3.208,55, di cui € 2.880,00 per onorari, € 322 per diritti ed € 6,55 per spese, oltre Cnap.

Si comunichi a mezzo fax al curatore ed ai procuratori delle parti costituite.

Pordenone, 2.2.2010.