

## MODALITA' DI LIQUIDAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI NELLE PROCEDURE FALLIMENTARI

### A)

L'art. 107 prevede al primo comma la modalità di vendita effettuata dal curatore con assoluta libertà di forme, garantendo comunque la competizione della procedura, consentendo agli interessati mediante adeguata pubblicità e informazione la massima partecipazione.

Alla disciplina dettata dal primo comma fanno da corollario le previsioni di cui ai commi terzo, quarto e quinto del citato articolo, secondo cui

- i) il curatore prima del completamento delle operazioni di vendita da lui dirette ed eseguite deve dare notizia, mediante notificazione, a ciascun creditore ipotecario o comunque munito di privilegio;
- ii) il curatore *può* sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- iii) il curatore può esercitare la facoltà di sospensione fintanto che non effettui il deposito in cancelleria (ora mezzo PCT) della relativa documentazione, in tal modo informando il giudice degli esiti della stessa; questo principio lo si ricava dal combinato disposto di cui agli artt. 107, quinto comma e 108, primo comma LF. Pertanto il curatore potrà valutare l'opportunità di sospendere la procedura di vendita fintanto che non avrà compiuto l'ultimo adempimento specificamente previsto al quinto comma dell'art. 107 LF.

Si invitano pertanto i curatori, nel caso in cui nel programma di liquidazione intendano adottare per la vendita dei beni immobili la procedura competitiva a trattativa privata di cui al presente paragrafo, e non invece la procedura competitiva di cui al paragrafo sub lett. B) secondo le regole determinate nelle "disposizioni generali di vendita in materia di vendite immobiliari", di provvedere senza ritardo agli adempimenti di cui al quinto comma dell'art. 107 LF. Diversamente si corre il rischio di reintrodurre il sistema dell'ormai abrogata vendita con incanto (ove era possibile rilanciare sul prezzo raggiunto con una maggior offerta), con effetto dilatorio sulla liquidazione, principio che con la recente riforma si è voluto, con tutta evidenza, eliminare per imprimere un'accelerazione alla liquidazione, sia in sede esecutiva individuale che in sede esecutiva collettiva (vedasi modifiche all' art. 104 ter LF).

### B)

Il secondo comma dell'art. 107 LF prevede invece un sistema per cui il curatore sceglie di fare effettuare la vendita al GD secondo le norme del CPC, in quanto compatibili con la liquidazione in sede fallimentare.

Peraltro dal rinvio alle disposizioni del CPC, che ora prevedono l'obbligatorietà della delega delle operazioni di vendita (salvi casi eccezionali) in capo al terzo delegato, ne consegue che sarà di regola il curatore a provvedere alla vendita dei beni secondo le regole dettate dal CPC; in questo caso il curatore comunque opererà non in qualità di *delegato* alla vendita, ma quale ausiliario del giudice, in quanto già incaricato a monte dallo stesso per la gestione e l'amministrazione del patrimonio fallimentare sotto la sua vigilanza e quella del C.D.C.

Conseguentemente il curatore nel programma di liquidazione, **suo documento programmatico di fondamentale importanza per l'impostazione e la futura gestione della procedura**, che deve essere approvato dal C.D.C. e su cui il GD ha un mero controllo di legittimità (che si esplica nella concessione di

autorizzazione dell'esecuzione dei singoli atti **conformi, e quindi obbligatoriamente esplicitati (!) nel programma di liquidazione**),

avrà l'alternativa di redigere il PDL, che sarà sottoposto all'approvazione del C.D.C.

- a)** In base all'art. 107 commi 1, 3, 4 e 5 LF, con previsione di eventuale rateizzazione del prezzo ed altresì eventuale espresa previsione, seppur non previsto dal corpo normativo richiamato, di riduzione del prezzo base pari al 25% dello stesso (offerta minima); l'applicazione della predetta normativa si giustifica per garantire sia celerità e speditezza nelle operazioni di liquidazione, che per garantire il principio del ragionevole affidamento del terzo offerente, il quale non è certamente in grado di distinguere fra esecuzione individuale (in cui valgono le regole del "prezzo base" = prezzo di stima e dell'"offerta minima" = riduzione fino al 25% del prezzo di stima) ed esecuzione collettiva;

oppure

- b)** In base all'art. 107, comma 2 LF, che rinvia alla norme del cpc, in quanto compatibili, secondo cui le vendite vengono eseguite dallo stesso curatore, quale ausiliario del giudice, secondo le "disposizioni generali di vendita in materia di vendite immobiliari" elaborate dall'Ufficio, e allegate alla presente Circolare.