Fallimenti e Società.it
OSSERVATORIO DI DIRITTO SOCIETARIO E FALLIMENTARE
Triveneto

VENDITA DI IMMOBILE IN SEDE FALLIMENTARE E NORME DEL C.P.C. APPLICABILI: COMMENTO AD UN PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI VERONA

di
Giorgio Aschieri e Paolo Cagliari

SOMMARIO: I. La vicenda e il provvedimento in esame; II. Il sistema delle vendite nella legge fallimentare; III. I rapporti tra legge fallimentare e disciplina codicistica; IV. Casistica; V. Conclusioni.

I. LA VICENDA E IL PROVVEDIMENTO IN ESAME.

Nell'ambito di un programma di liquidazione approvato *ex* art. 104-*ter* l. fall., relativo a una società dichiarata fallita dal Tribunale di Verona, si prevede che i beni immobili di proprietà della fallita fossero posti in vendita *ex* art. 107, comma 2, l. fall., secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili.

In sede di esperimento di vendita, la creditrice ipotecaria di primo grado (debitamente insinuata al passivo) formulò offerta di acquisto e, concorrendo con altro offerente, risultò aggiudicataria provvisoria all'esito della successiva gara.

L'aggiudicataria provvide quindi a depositare istanza *ex* artt. 107, comma 2, l. fall. e 585, comma 2, c.p.c., chiedendo che il Giudice Delegato volesse limitare il versamento prezzo alla sola parte occorrente per la soddisfazione delle spese prededucibili da imputarsi al ricavato della vendita dell'immobile aggiudicato.

Più specificamente, la aggiudicataria proponeva che il G.D. limitasse il versamento del prezzo al 20% del valore di aggiudicazione, dedotta la cauzione previamente versata per partecipare alla vendita senza incanto, in analogia a quanto previsto

© "Fallimenti e Società" 2017 | Autori: Giorgio Aschieri e Paolo Cagliari | Direttore Resp.: Andrea Favaro
ISSN 2284-3086 – Reg. N. 2809 Tribunale di Vicenza – www.fallimentiesocieta.it

dall'art. 113 l. fall. per i riparti parziali. Ad avviso dell'istante, infatti, l'acquisto di un immobile da un fallimento da parte del creditore ipotecario senza pagare integralmente il prezzo equivaleva, di fatto, a un "riparto in natura" a suo favore e, quindi, la limitazione del saldo prezzo nella misura suddetta, appariva la soluzione più congrua per realizzare la situazione di fatto voluta dall'art. 113 l. fall.[1]

Esaminata l'istanza, il G.D. richiese al curatore di esprimere la propria opinione e questi rendeva parere favorevole, osservando, tra l'altro, ai fini delle valutazioni previste dall'art. 113, comma 2, l. fall., che le spese in prededuzione attese da imputarsi all'immobile staggito non avrebbero ecceduto il 20% del prezzo di aggiudicazione.

Acquisito detto parere, il G.D. accolse l'istanza, dichiarando compatibile l'art. 585, comma 2, c.p.c. con il disposto dell'art. 107, comma 2, l. fall. e reputando congrua la limitazione del prezzo nell'importo indicato dall'istante, sulla base delle valutazioni rese dal curatore nel proprio parere.

Il provvedimento in esame contiene numerosi spunti di interesse, sia in merito al sempre attuale tema dei rapporti tra il sistema delle vendite immobiliari nel fallimento e le norme del codice di procedura civile in materia di esecuzione forzata, sia con riferimento all'entità della limitazione del prezzo disposta dal giudice delegato, che – pur non risultando espressamente nel provvedimento – è risultata essere esattamente pari a quanto previsto dall'art. 113 l. fall.

[1] Il creditore ipotecario richiese altresì l'applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa ai sensi dell'art. 16 d.l. 18/2016, convertito in legge 49/2016, intendendo trasferire l'immobile entro due anni dall'acquisto e, successivamente, effettuò la rivendita entro tale periodo temporale beneficiando dell'agevolazione in questione, che purtroppo è venuta meno a decorrere dal 30.6.2017.

© "Fallimenti e Società" 2017 | Autori: Giorgio Aschieri e Paolo Cagliari | Direttore Resp.: Andrea Favaro
ISSN 2284-3086 – Reg. N. 2809 Tribunale di Vicenza – www.fallimentiesocieta.it

II. IL SISTEMA DELLE VENDITE NELLA LEGGE FALLIMENTARE.

La fase liquidatoria del fallimento è stata oggetto di quella che la dottrina non ha esitato a definire una rivoluzione copernicana[2]: si è passati da un sistema in cui l'art. 105 l. fall., nella formulazione anteriore al d.lgs. 5/2006, stabiliva che alle vendite fallimentari dovessero applicarsi le disposizioni del codice di procedura civile relative al processo esecutivo, mentre i successivi artt. 106 e 108 dettavano disposizioni specifiche riguardanti, rispettivamente, i beni mobili (la vendita dei quali doveva avvenire mediante offerte private o all'incanto) e i beni immobili (la vendita dei quali doveva avvenire con incanto o senza incanto, secondo le regole stabilite dal codice di rito, innanzi al G.D.), a uno in cui, secondo il novellato art. 107 l. fall., le vendite e gli altri atti di liquidazione sono, di regola, effettuati dal curatore tramite procedure competitive (comma 1), a meno che, nel programma di liquidazione, non sia previsto che alle vendite proceda il giudice delegato, secondo le disposizioni del codice di procedura civile, in quanto compatibili (comma 2)[3].

La liquidazione, che prima della riforma aveva carattere prettamente giurisdizionale ed era caratterizzata dalla figura del Giudice Delegato quale organo decisionale, ha, quindi, assunto la veste di attività di cui si occupa precipuamente e in via tendenzialmente esclusiva il curatore (salvi i controlli demandati al comitato dei creditori e allo stesso giudice delegato), per quanto ciò non abbia determinato un mutamento della natura della vendita, che era e resta coattiva (e non negoziale)[4].

---

[2] SANDULLI, *La riforma della legge fallimentare*, a cura di Nigro e Sandulli, *sub* art. 107, Torino, 2006, 643; SALETTI, *La liquidazione dell'attivo nel fallimento tra vendite «competitive» e codice di rito*, in *Dir. fall.* 2012, 6, 641.

[3] Appare utile fare proprie le definizioni, proposte da SALETTI, *op. cit.*, di vendite competitive (per indicare le procedure previste dal comma 1 dell'art. 107 l. fall.) e vendite esecutive (per individuare quelle affidate al giudice delegato, a termini del comma 2 dell'art. 107 l. fall.).

[4] Come osservato da MACAGNO, *I dilemmi della sospensione feriale dei termini nella procedura fallimentare*, in *Fallimento* 2012, 3, 182, all'indomani della riforma, alcuni commentatori avevano effettivamente prospettato il dubbio che le nuove vendite competitive avessero perso la loro connotazione

© "Fallimenti e Società" 2017 | Autori: Giorgio Aschieri e Paolo Cagliari | Direttore Resp.: Andrea Favaro
ISSN 2284-3086 – Reg. N. 2809 Tribunale di Vicenza – www.fallimentiesocieta.it

Il nuovo sistema della liquidazione fallimentare poggia sul programma di liquidazione che il curatore deve predisporre entro sessanta giorni dalla redazione dell'inventario e in cui, tra l'altro, debbono essere previste "*le condizioni di vendita dei singoli cespiti*", fermo restando che programmazione condivisa, onnicomprensività, ricerca dell'universalità, celerità, deformalizzazione ed esecuzione controllata rappresentano i principi ai quali è informata la liquidazione fallimentare[5].

Secondo la pressoché unanime opinione, il programma di liquidazione, che costituisce l'atto di pianificazione e di indirizzo in ordine alle modalità e ai termini previsti per la realizzazione dell'attivo, deve essere caratterizzato da analiticità e completezza, nonché da un elevato livello di precisione, in modo tale che tutte le scelte significative della liquidazione siano individuate nel programma e l'attività successivamente demandata al curatore assuma carattere essenzialmente esecutivo[6].

In quest'ottica, il programma di liquidazione non potrà limitarsi a esplicitare la scelta per la vendita competitiva, piuttosto che per quella esecutiva, ma dovrà anche individuare le modalità con le quali vi si darà corso, per quanto, ovviamente, l'analiticità non imponga che di ogni procedura prescelta sia deciso ogni elemento,

---

coattiva, in favore di una natura apertamente negoziale, ma tale opinione non è stata accolta né dalla prevalente dottrina, né dalla giurisprudenza, che, sebbene indirettamente, ha di frequente mostrato di propendere per la sopravvivenza della natura coattiva della liquidazione fallimentare, laddove, in particolare, ha affermato l'applicabilità alla vendita fallimentare dei rimedi processuali, in luogo di quelli negoziali, anche in presenza di procedure competitive deformalizzate. Più di recente, peraltro, si sono chiaramente espressi nel senso della natura coattiva delle vendite fallimentari, siano esse esecutive o competitive, *Trib. Bergamo*, 10 settembre 2015 (reperibile presso: http://www.ilcaso.it/giurisprudenza/archivio/cri.php?id_cont=13912.php) e *Trib. Mantova*, 13 ottobre 2016 (reperibile presso: http://www.ilcaso.it/giurisprudenza/archivio/fal.php?id_cont=16016.php).

[5] ESPOSITO, *Il programma di liquidazione nel decreto correttivo*, in *Fallimento* 2007, 9, 1078; FINARDI, *La nuova disciplina della liquidazione dell'attivo: in particolare sulle novità del c.d. 'correttivo 2007'*, in *Dir. fall.* 2008, 3-4, 409.

[6] Si veda, in particolare, FINARDI, *op. cit.*, il quale, sottolineando la funzione di pianificazione del programma di liquidazione, evidenzia che "*Pianificazione significa anche analiticità, ovvero necessità di indicare in modo preciso e puntuale le modalità della liquidazione. Il programma di liquidazione, quindi, deve essere analitico e non una mera dichiarazione di intenti*".

© "Fallimenti e Società" 2017 | Autori: Giorgio Aschieri e Paolo Cagliari | Direttore Resp.: Andrea Favaro
ISSN 2284-3086 – Reg. N. 2809 Tribunale di Vicenza – www.fallimentiesocieta.it

sino al minimo dettaglio (cosa che appare francamente impossibile, tenuto conto delle variabili che possono condizionare l'andamento della liquidazione), tenuto, altresì, conto del fatto che la stessa legge fallimentare ammette la possibilità che, da un lato, il programma venga modificato, a seguito di proposte presentate dal comitato dei creditori e che, dall'altro lato, il curatore, a fronte di sopravvenute esigenze, integri il piano, presentandone un supplemento (si vedano, rispettivamente, i commi 4 e 5 dell'art. 104-*ter* l. fall.).

D'altro canto, al curatore è lasciata sì ampia libertà nella strutturazione delle procedure competitive, ma non incondizionata[7]: il comma 1 dell'art. 107 l. fall., infatti, prescrive che la liquidazione deve comunque avvenire (i) sulla base di stime, effettuate da parte di operatori esperti, in modo tale che siano assicurate, mediante adeguate forme di pubblicità, (ii) la massima informazione e (iii) la massima partecipazione degli interessati. In tale contesto, il curatore, in virtù della deformalizzazione voluta dal legislatore e considerata l'assenza di regole che, al di là di quanto innanzi osservato, vincolano la liquidazione dell'attivo fallimentare, è chiamato a disegnare, in seno al programma di liquidazione, la procedura che, in base alla situazione concreta, verrà reputata la più idonea per perseguire il migliore risultato possibile (non solo in termini economici, ma anche di celerità, tenuto conto della natura dei beni da liquidare).

---

[7] Osserva, in particolare, BONGIORNO, *La liquidazione dell'attivo nel fallimento e le c.d. «procedure competitive»*, in *Dir. fall.* 2012, 2, 135, che "*A ben guardare l'enfatizzata autonomia del curatore rimane in concreto circoscritta sin dalle prime fasi del procedimento di vendita, attesto che il carattere* competitivo *della procedura postula comunque la pubblicità del bene da liquidare e la preventiva determinazione del prezzo base. A ben guardare i requisiti essenziali di un procedimento di liquidazione* competitivo *risultano tutti intrinsecamente connessi alla migliore soddisfazione dei creditori e coincidono in maniera speculare con quelli propri delle vendite forzate regolate dal codice di rito. Ed anche se nulla si dice sulle forme ed i termini da rispettare in materia di pubblicità, né in ordine al compimento delle operazioni di stima da parte dei soggetti specializzati, né sul contenuto della perizia di stima o sulla tutela dell'aggiudicatario, non v'è dubbio alcuno che per rendere la liquidazione effettivamente competitiva è indispensabile che anche nel fallimento vengano recepite ed attuate tutte quelle innovazioni introdotte nel codice di rito e nelle relative disposizioni di attuazione*".

© "Fallimenti e Società" 2017 | Autori: Giorgio Aschieri e Paolo Cagliari | Direttore Resp.: Andrea Favaro
ISSN 2284-3086 – Reg. N. 2809 Tribunale di Vicenza – www.fallimentiesocieta.it

III. I RAPPORTI TRA LEGGE FALLIMENTARE E DISCIPLINA CODICISTICA.

Sia nel caso in cui il programma di liquidazione preveda lo svolgimento di vendite competitive, sia qualora si opti per il ricorso a quelle esecutive, si pone il tema dell'applicabilità (ed eventualmente in quale misura) delle disposizioni previste dal codice di procedura civile in materia di espropriazione forzata.

Il problema è apparentemente reso più semplice, per quanto riguarda le vendite disciplinate dal comma 2 dell'art. 107 l. fall., dal fatto che la norma prevede espressamente che il G.D. deve effettuarle "*secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili*". L'ultimo inciso della disposizione citata, tuttavia, sottende non solo un giudizio di compatibilità in sé delle regole dettate dal codice di rito rispetto alla procedura di liquidazione in ambito fallimentare (nel senso di individuare quali istituti sono suscettibili di essere trasposti dall'una all'altra sede e, quali, invece, non lo sono), ma anche una valutazione condotta tenendo conto delle modalità di vendita concretamente individuate nel programma di liquidazione, nell'ipotesi in cui, pur prevedendo il ricorso alle vendite esecutive, il curatore introduca delle varianti rispetto agli schemi delineati dal C.P.C.[8].

Peraltro, la possibilità, sancita dal comma 5 dell'art. 107 l. fall., che il curatore subentri nelle procedure esecutive pendenti alla data di dichiarazione di fallimento, nel quale caso "*si applicano le disposizioni del codice di procedura civile*", manifesta come il

[8] Tale possibilità è prospettata da FIMMANÒ, *La liquidazione dell'attivo fallimentare nel* correttivo *alla riforma*, in *Dir. fall.* 2007, 6 845, il quale osserva che "*L'ufficio fallimentare insomma potrebbe ritenere opportuno strutturare le modalità di vendita in ragione degli schemi previsti dal codice secondo le «*vendite con o senza incanto*». E ciò anche adattando i detti modelli alle esigenze della procedura stessa, recependo ad esempio taluni aspetti tipici, senza considerarne altri, quali ad esempio la entità dei termini*". Analogamente, MACAGNO, *op. cit.*, desume ciò dalla espressa riserva di compatibilità contenuta nel comma 2 dell'art. 107 l. fall.

© "Fallimenti e Società" 2017 | Autori: Giorgio Aschieri e Paolo Cagliari | Direttore Resp.: Andrea Favaro
ISSN 2284-3086 – Reg. N. 2809 Tribunale di Vicenza – www.fallimentiesocieta.it

Legislatore non abbia affatto escluso che le regole dettate dal codice di rito abbiano comunque ingresso *in toto* nella liquidazione fallimentare, con ciò introducendo un ulteriore elemento di cui tenere conto nella valutazione di compatibilità che deve essere operata negli altri casi, diversi da quello contemplato dalla norma. Analogamente, il fatto che l'art. 41, comma 2 del T.U.B. faccia salva la possibilità per il creditore fondiario di avviare o proseguire azioni esecutive individuali anche successivamente alla dichiarazione di fallimento, nelle forme dell'espropriazione immobiliare ordinaria, esplicita un'ulteriore ipotesi in cui la liquidazione fallimentare avviene con le modalità stabilite dal codice di rito, al pari di quanto è a dirsi con riguardo alle quote di società a responsabilità limitata, per la vendita delle quali l'art. 106, comma 2, l. fall. opera un generale rimando all'art. 2471 c.c. (e, per esso, alla pertinente disciplina processualcivilistica).

Per quanto concerne, invece, le vendite competitive, l'ampia discrezionalità che la riforma della legge fallimentare ha attribuito al curatore e, nel contempo, l'analiticità che deve caratterizzare il programma di liquidazione impongono necessariamente di attribuire alle previsioni ivi contenute valenza fondamentale e tendenzialmente escludente di quanto non espressamente stabilito, sebbene, come si è già detto, sia assai arduo, se non impossibile, ipotizzare che, nella stesura del programma di liquidazione, il curatore abbia potuto tenere in considerazione tutte le eventualità che potrebbero verificarsi in occasione della vendita.

Senza contare, del resto, che potrebbe essere lo stesso curatore a propendere per un rinvio, più o meno esteso, alle regole del codice di rito civile, sfruttandole "*per forgiare una procedura modellata proprio sulla scorta di dette regole laddove si ritenga che ciò soddisfi, al meglio, le esigenze del fallimento*"[9], posto che, anche in questo caso, l'eventuale

[9] L'osservazione è di ESPOSITO, *Il valore concorrente, ma non decisivo, della "stima"* ex *art. 17 l. fall. ai fini della liquidazione degli elementi dell'attivo*, in *Fallimento* 2013, 12, 1475. In termini sostanzialmente

© "Fallimenti e Società" 2017 | Autori: Giorgio Aschieri e Paolo Cagliari | Direttore Resp.: Andrea Favaro
ISSN 2284-3086 – Reg. N. 2809 Tribunale di Vicenza – www.fallimentiesocieta.it

richiamo a formule derivate dalla liquidazione codicistica deve pur sempre essere interpretato alla luce della complessiva formulazione del programma di liquidazione e del bando di gara[10]. D'altro canto, se è vero che, come emerge dalla relazione ministeriale al d.lgs. 169/2007, le novità introdotte in materia di liquidazione dell'attivo fallimentare sono improntate a individuare soluzioni che privilegino la duttilità e la rapidità delle operazioni di cessione, cercando di superare le farraginose e poco efficienti norme sulle vendite modellate sul sistema delle esecuzioni coattive individuali, è altrettanto vero che la riforma pare avere trascurato di considerare le pressoché contestuali modifiche che hanno profondamente inciso sui meccanismi della vendita coattiva, recependo le prassi virtuose elaborate da alcuni tribunali che avevano restituito efficienza e celerità alle procedure esecutive, così che, anche da questo punto di vista, sarebbe tutt'altro che peregrina la scelta del curatore di ispirarsi alla disciplina codicistica, senza con ciò tradire l'obiettivo perseguito dal legislatore con la deformalizzazione[11].

---

analoghi, SALETTI, *op. cit.*, rileva che, per quanto le vendite competitive non debbano necessariamente svolgersi in forme identiche a quelle previste dal codice di procedura civile, "*le vendite esecutive costituiscono il paradigma di una vendita pubblica e competitiva, da assumere come modello per le vendite fallimentari deformalizzate, senza, per questo, doverle seguire passo a passo*". In modo più categorico, BONGIORNO, *op. cit.*, evidenzia che "*Non sfuggirà a nessuno che, dopo l'iniziale entusiasmo per la novità delle* vendite competitive*, si assiste ad una tendenza sempre più frequente all'adozione – da parte dei curatori più attenti – dei meccanismi del codice di rito civile sulle vendite forzate senza incanto*", soprattutto al fine di non incorrere in eventuali responsabilità.

[10] Così *Cass. civ.*, *Sez. I*, 19 ottobre 2011, n. 21645, che, in una fattispecie di vendita competitiva, ha escluso che il richiamo, contenuto nel bando di gara, alla vendita senza incanto determinasse l'inapplicabilità, *ex* art. 574 c.p.c., di offerte in aumento, a fronte dell'espressa previsione, sempre nel bando, della salvezza del disposto dell'art. 107, comma 4, l. fall., che abilita il curatore a sospendere la vendita in presenza di un'offerta migliorativa non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto.

[11] Si vedano le osservazioni di MONTANARI, *Note sparse sulle istruzioni del Tribunale di Milano in materia di liquidazione dei beni del fallito*, in *Giur. comm.* 2008, 4, 721, che rileva come "*nel momento in cui a vedere la luce, accanto a quella del diritto fallimentare, è stata anche una riforma del processo di esecuzione singolare che ha profondamente inciso sui meccanismi della vendita coattiva, specie immobiliare, uniformandoli a quelle prassi virtuose di alcuni tribunali che ad esse vendite avevano restituito un'efficienza e funzionalità da lungi dimenticate, nel momento in cui ciò avviene, si diceva, la scelta, contestualmente attuata, di abiurare per il*

© "Fallimenti e Società" 2017 | Autori: Giorgio Aschieri e Paolo Cagliari | Direttore Resp.: Andrea Favaro
ISSN 2284-3086 – Reg. N. 2809 Tribunale di Vicenza – www.fallimentiesocieta.it

IV. CASISTICA.

A prescindere dai casi nei quali può dirsi certa la preclusione a un ingresso del codice di rito nelle vendite fallimentari[12], il problema della compatibilità tra liquidazione concorsuale e regole dell'espropriazione individuale e della possibilità che le seconde contaminino la prima o ne completino la disciplina prevista nel programma di liquidazione, dunque, è comune tanto alle vendite competitive quanto a quelle esecutive ed è stato affrontato a più riprese dalla giurisprudenza di legittimità e di merito, che ha, così, avuto occasione di rilevare, per esempio, l'inapplicabilità, nelle vendite competitive, dell'istituto della decadenza dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 587 c.p.c.[13], affermando, di converso, la

---

fallimento al paradigma di vendita consegnatoci dal codice di rito civile: a) nella migliore delle ipotesi, testimonia di un palese difetto di coordinamento tra i due processi riformatori; b) nella peggiore, ma, forse, più realistica, denota una pregiudiziale negativa nei confronti delle innovazioni intervenute, per la parte che qui interessa, sul versante codicistico, pregiudiziale che al lume dei risultati prodotti da quelle prassi virtuose cui tali innovazioni sono state ispirate, appare priva di una qualsivoglia plausibile giustificazione".

[12] Oltre all'ipotesi in cui sia direttamente il programma di liquidazione o il bando di gara a recare una esplicita previsione in tale senso, la dottrina ha evidenziato come vi siano alcune categorie di beni per i quali vi è una preclusione di carattere oggettivo all'ingresso, in sede fallimentare, delle regole codicistiche (il riferimento è ancora a SALETTI, *op. cit.*, che, da un lato, fa l'esempio della vendita dell'azienda e dei rami di essa, per cui non esiste una forma espropriativa positivizzata dal legislatore e, dall'altro lato, dubita che si possano applicare le regole del codice di rito alla vendita dei crediti, ostandovi la mancata menzione degli stessi, accanto ai beni mobili, immobili e mobili registrati, nell'art. 107, comma 2, l. fall.).

[13] *Trib. Bergamo*, 10 settembre 2015 (*ibidem*), ha respinto il reclamo proposto avverso il decreto con cui il giudice delegato aveva autorizzato il curatore a perfezionare la vendita con il soggetto che, risultato aggiudicatario, aveva versato il saldo del prezzo con alcuni giorni di ritardo rispetto al termine previsto dal bando predisposto dal curatore, osservando che "*L'art. 107 l. fall., infatti, autorizza il curatore a prescindere dalla procedura di vendita senza incanto, così come disciplinata dal codice di rito civile. Anzi, la scelta di una procedura di vendita maggiormente snella è considerata la regola, rispetto all'opzione più formalizzata che conduca alla necessaria applicazione dei principi codicistici che governano le vendite forzate. Nel caso in esame, in cui il curatore ha optato per una vendita con forme negoziali alternative a quelle previste dal codice di procedura civile, destinate a sfociare nel decreto di trasferimento emesso dal giudice, la valutazione di legittimità della procedura di vendita è pertanto, da un lato, svincolata dal rigido rispetto delle prescrizioni codicistiche, tra le quali senza dubbio rientra la decadenza dell'aggiudicatario che abbia versato il prezzo in ritardo rispetto al termine fissato dal giudice, dall'altro ancorata esclusivamente al rispetto dei due unici principi di legge che governano la liquidazione dell'attivo fallimentare, qualora le vendite siano eseguite dal curatore con forme negoziali. Si allude all'idoneità della pubblicità che deve precedere la vendita ed alla natura competitiva del*

© "Fallimenti e Società" 2017 | Autori: Giorgio Aschieri e Paolo Cagliari | Direttore Resp.: Andrea Favaro
ISSN 2284-3086 – Reg. N. 2809 Tribunale di Vicenza – www.fallimentiesocieta.it

possibilità di emettere l'ordine di liberazione previsto dall'art. 560, comma 3, c.p.c.[14]; di recente, poi, è stata emessa una pronuncia che, diversamente da quanto sostenuto da una risalente giurisprudenza, ha ritenuto estensibile alla liquidazione fallimentare l'istituto dell'assegnazione previsto dall'art. 505 c.p.c.[15]

---

procedimento utilizzato per l'individuazione del soggetto acquirente (l'aggiudicatario)".

[14] Si vedano *Trib. Mantova*, 13 ottobre 2016 (*ibidem*) (secondo cui "*in considerazione della natura della vendita e delle finalità che la stessa realizza deve ritenersi quindi possibile, anche in ambito fallimentare, la pronuncia di un ordine di liberazione da parte del giudice della procedura – a prescindere dalla modalità di liquidazione dei cespiti prescelta dal curatore –, apparendo irragionevole immaginare che proprio laddove il curatore abbia adottato la modalità di vendita – peraltro indicata dall'art. 107 l.f. come via maestra – delle procedure competitive, scegliendo quindi un agire semplificato e deformalizzato per una gestione più efficiente e celere della procedura, sia poi costretto a ricorrere ad un procedimento di cognizione ordinario per ottenere un titolo per la liberazione dei beni e ad un successivo procedimento di esecuzione per rilascio per la sua esecuzione, con moltiplicazione di tempi e costi e conseguente pregiudizio dell'interesse dei creditori*") e *Trib. Pescara*, 3 giugno 2016 (reperibile presso: http://www.ilcaso.it/giurisprudenza/archivio/cri.php?id_cont=16021.php), nonchè, in precedenza, *Trib. Reggio Emilia*, 26 ottobre 2013 (reperibile presso: http://www.ilcaso.it/giurisprudenza/archivio/cri.php?id_cont=9663.php).

[15] Il riferimento è a *Trib. Larino*, 10 novembre 2016 (reperibile presso: http://www.ilcaso.it/giurisprudenza/archivio/cri.php?id_cont=16234.php), che, discostandosi consapevolmente da *Cass. civ.*, *Sez. I*, 22 luglio 1983, n. 5069, la quale, seguita anche da *Trib. Roma*, 17 aprile 1996, aveva affermato che "*Nella procedura fallimentare non è applicabile l'istituto dell'assegnazione dei beni, di cui alla disciplina dell'esecuzione forzata contenuta nel codice di rito, ostandovi – oltre il sistema di liquidazione dell'attivo delineato dalla legge fallimentare, il quale tende alla trasformazione in danaro dei beni del fallito per il successivo riparto tra i creditori – la compiutezza della normativa fallimentare sulle vendite, escludente il ricorso all'analogia, ed il principio della par condicio creditorum, che sarebbe violato dalla preferenza accordata al creditore assegnatario, nonché, per la cosiddetta assegnazione-vendita, la sua incompatibilità con la struttura del fallimento, che per la liquidazione degli immobili del fallito prevede un formalismo più intenso rispetto a quello richiesto dal codice di rito*", ha rilevato come, pur dovendosi escludere un puro e semplice trapianto nella procedura concorsuale dell'istituto dell'assegnazione, quest'ultimo non deve considerarsi eccentrico rispetto all'esigenza di massimizzare i profitti della liquidazione dell'attivo e, di conseguenza, strutturalmente e funzionalmente incompatibile con la liquidazione fallimentare, atteso che, da un lato, l'art. 104-*ter*, comma 8, l. fall. consente di rinunciarvi quando non appaia conveniente (il che significa che la vendita dei beni non costituisce l'unico esito possibile del procedimento liquidatorio, che deve essere improntato al canone dell'efficienza) e che, dall'altro lato, l'assegnazione consente l'allocazione del cespite in termini certamente più rapidi della vendita, salvaguardandosi, così, l'esigenza di una ragionevole durata del processo; in quanto, dunque, sia stato positivamente verificato, nel caso specifico, il rispetto della *par condicio creditorum*, l'assegnazione può essere importata in ambito fallimentare, sulla base di un apprezzamento discrezionale del giudice delegato, che dovrà valutarne la convenienza rispetto alla vendita e l'idoneità a preservare la garanzia di pari trattamento dei creditori.

© "Fallimenti e Società" 2017 | Autori: Giorgio Aschieri e Paolo Cagliari | Direttore Resp.: Andrea Favaro
ISSN 2284-3086 – Reg. N. 2809 Tribunale di Vicenza – www.fallimentiesocieta.it

Sull'applicabilità in ambito fallimentare della previsione per cui, in caso di aggiudicazione dell'immobile a un creditore ipotecario, questi può essere autorizzato a versare solamente la parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, si era, invece, espresso positivamente *Trib. Roma*, 9 giugno 1999, evidenziando, peraltro, che la disposizione di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c., "*trasportata in sede fallimentare, deve essere coordinata con gli art. 109 e 111 l. fall.*"[16].

La norma, che riconosce tale possibilità anche all'aggiudicatario autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca, prevede una fattispecie di compensazione giudiziale (peraltro svincolata dall'accertamento della ricorrenza delle condizioni stabilite dall'art. 1243 c.c.), rimessa alla discrezionalità del giudice dell'esecuzione (ovvero delegato), il quale ha la facoltà (e non l'obbligo) di limitare il versamento del prezzo a quanto necessario per le spese e per la soddisfazione dei creditori che potranno risultare capienti[17]; secondo alcuni, peraltro, è ipotizzabile un vero e proprio diritto del creditore ipotecario ad avere la certezza che, in caso di aggiudicazione, potrà compensare il suo credito con il prezzo di vendita, condizionandovi la sua stessa partecipazione alla gara e proponendo, in via preventiva, un ricorso volto a ottenere un provvedimento che valga, ora per allora,

[16] In precedenza, aveva affermato l'applicabilità dell'art. 585, comma 2, c.p.c. alle vendite fallimentari anche *Cass. civ.*, *Sez. I*, 27 maggio 1995, n. 5916, considerato il generale richiamo contenuto nell'art. 105 l. fall. alle norme del processo d'esecuzione.

[17] Si veda *Cass. civ.*, *Sez. III*, 31 maggio 2006, n. 13013, che ha, altresì, precisato, da un lato, che "*L'esercizio del potere presuppone il diritto del creditore ipotecario a soddisfarsi con prelazione rispetto a qualsiasi altro creditore concorrente. Il che significa che il giudice deve accertare se l'immobile è gravato da privilegi o ipoteche di grado poziore ed in caso di esito affermativo dell'accertamento non potrà emettere il decreto*" e, dall'altro lato, che "*Nonostante l'ambigua formula dell'art. 585 c.p.c. si ritiene che l'aggiudicatario deve versare per intero la somma che residua alla soddisfazione del proprio credito, anche se essa non sia da utilizzare tutta per soddisfare gli altri creditori capienti, perché l'eventuale supero potrà essere distribuito ai creditori non capienti ed essere restituito al debitore. L'aggiudicatario è in ogni caso tenuto a versare la somma occorrente a coprire le spese, salvo che non abbia proceduto al pignoramento e sostenuto le spese del procedimento, anche se l'ammontare del suo credito non risulta interamente coperto*".

© "Fallimenti e Società" 2017 | Autori: Giorgio Aschieri e Paolo Cagliari | Direttore Resp.: Andrea Favaro
ISSN 2284-3086 – Reg. N. 2809 Tribunale di Vicenza – www.fallimentiesocieta.it

a delineare le modalità di versamento del residuo prezzo, in caso di aggiudicazione, con la conseguenza che il giudice dell'esecuzione, accettata preventivamente tale condizione, sarebbe tenuto a uniformarvisi nel decreto di trasferimento, nel caso in cui il creditore ipotecario divenisse effettivamente aggiudicatario dell'immobile[18].

Poiché, come detto, la facoltà di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. è prevista anche in capo all'aggiudicatario che si accolli il debito assistito da ipoteca, va rammentato, per completezza, che l'art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993 individua un'ipotesi specifica di assunzione del debito, sotto forma di subentro nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, che prescinde dall'autorizzazione del giudice dell'esecuzione e configura una fattispecie di accollo con caratteristiche e modalità diverse dall'assunzione prevista dall'art. 508 c.p.c.[19]; la precisazione è importante, dal momento che, come già osservato, l'espropriazione fondiaria sopravvive alla dichiarazione di fallimento, a differenza delle procedure esecutive individuali promosse dagli altri creditori[20].

V. CONCLUSIONI.

Completata la disamina che precede, è opportuno soffermarsi sull'entità della compensazione disposta dal G.D. nel determinare la parte residua del prezzo da versarsi da parte dell'aggiudicatario.

Al riguardo, come anticipato, vi è stata identità di vedute tra il creditore istante, il giudice delegato e il curatore fallimentare nel ritenere che l'entità del saldo prezzo dovesse essere determinata in sostanziale applicazione dell'art. 113 l. fall., che

[18] DI GRAVIO, *La compensazione del credito ipotecario nella vendita giudiziaria dell'immobile*, in *Dir. fall.* 2000, 2, 388.
[19] SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata*, Padova, 2016, 1374.
[20] Sempre in tema di crediti fondiari, peraltro, la giurisprudenza esclude che la compensazione *ex lege* di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. fra il proprio credito e il prezzo di aggiudicazione possa operare in favore del cessionario di un credito fondiario (*Trib. Firenze*, 23 marzo 2001).

© "Fallimenti e Società" 2017 | Autori: Giorgio Aschieri e Paolo Cagliari | Direttore Resp.: Andrea Favaro
ISSN 2284-3086 – Reg. N. 2809 Tribunale di Vicenza – www.fallimentiesocieta.it

disciplina i riparti parziali nel fallimento.

L'art. 585, comma 2, c.p.c. prevede, infatti, che il prezzo da versarsi per effetto della compensazione sia quello "*occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti*".

L'art. 113, comma 2, l. fall., invece, così recita: "*Le somme ritenute necessarie per spese future, per soddisfare il compenso al curatore e ogni altro debito prededucibile devono essere trattenute*", con la successiva precisazione per cui "*l'ammontare della quota da ripartire indicata nel primo comma del presente articolo deve essere ridotta se la misura dell'ottanta per cento appare insufficiente*".

L'*eadem ratio legis*, quantomeno per quanto riguarda la necessità per la procedura di disporre delle somme necessarie per fare fronte alle spese che gravano sul ricavato della vendita dell'immobile, è, quindi, evidente.

In questo senso, va evidenziata la sensibilità del G.D., che ha chiesto al curatore di formulare un parere prendendo posizione sull'entità delle spese prededucibili prevedibili, onde valutare se l'accantonamento del 20% previsto dall'art. 113, comma 1, l. fall. fosse congruo.

Ricevuto parere favorevole da parte del curatore, il Giudice Delegato, pur non esplicitandolo nella motivazione, ha, quindi, disposto che il creditore ipotecario versasse una somma equivalente al 20% del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata per partecipare alla vendita senza incanto. Si è, così, realizzata, di fatto, la situazione prevista dall'art. 113, comma 1, l. fall.

Questo *modus operandi* appare conforme alla tendenza legislativa in atto, laddove, in seguito alla costituzionalizzazione del principio di ragionevole durata del processo, gli interventi legislativi si sono costantemente indirizzati nel senso di tentare di snellire e comunque velocizzare sia l'esecuzione immobiliare sia la procedura fallimentare, con una visione tendenzialmente

© "Fallimenti e Società" 2017 | Autori: Giorgio Aschieri e Paolo Cagliari | Direttore Resp.: Andrea Favaro
ISSN 2284-3086 – Reg. N. 2809 Tribunale di Vicenza – www.fallimentiesocieta.it

unitaria e armonizzatrice dei due istituti, a prescindere dal fatto che l'art. 107 l. fall. li rende già di per sé, sostanzialmente, dei "vasi comunicanti".

In questo senso, ad avviso degli scriventi, appare illuminante la novella dell'art. 596 c.p.c.[21], laddove, anche nell'espropriazione immobiliare, è stato introdotto il riparto parziale, eliminando così una irragionevole disparità rispetto all'esecuzione concorsuale.

Con l'inserimento di tale articolo nel codice di rito il Legislatore ha quindi compiuto, per così dire, un percorso inverso rispetto a quello previsto dall'art. 107 l. fall.: mentre tale ultima norma consente di "importare" automaticamente tutte le novelle legislative dettate in tema di esecuzione immobiliare e, quindi, l'armonizzazione diviene automatica, era ovviamente necessaria una normazione specifica per fare sì che il creditore della procedura esecutiva immobiliare beneficiasse del vantaggio costituito dalla ripartizione parziale, come da sempre accade nel fallimento.

[21] L'art. 4 d.l. 59/2016, convertito con modificazioni in l. 119/2016, ha aggiunto, nel primo comma dell'art. 596 c.p.c., le parole "*anche parziale,*". La modifica è entrata in vigore il 4 maggio 2016.

© "Fallimenti e Società" 2017 | Autori: Giorgio Aschieri e Paolo Cagliari | Direttore Resp.: Andrea Favaro
ISSN 2284-3086 – Reg. N. 2809 Tribunale di Vicenza – www.fallimentiesocieta.it