



TRIBUNALE DI LECCO

Il Giudice Delegato

- letto il reclamo proposto in data 24 maggio 2021 dalla
avverso la decisione del Curatore di sospendere la
vendita del compendio immobiliare di proprietà della fallita in già
aggiudicato alla medesima in data 14 aprile 2021 al
prezzo di 527.000 euro, a seguito della presentazione, da parte di un terzo, in data 18 maggio 2021,
di un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un prezzo di 580.000 euro;
- letta la memoria depositata dal Curatore il 3 giugno 2021;
- letta la memoria di replica della Società reclamante del 10 giugno 2021;
- visti i documenti allegati dalle parti;
- visto l'art. 36 L.F.;

OSSERVA

1.- La aggiudicatasi il 14 aprile 2021, in assenza di altri concorrenti, il compendio immobiliare di proprietà della fallita, si duole della tardività dell'offerta di acquisto migliorativa presentata da un terzo il successivo 18 maggio 2021, sul rilievo che il giudice delegato era stato informato dell'esito dell'aggiudicazione mediante il deposito in cancelleria della relativa documentazione in data 17 aprile 2021; ha chiesto pertanto la reclamante di dichiarare la inammissibilità dell'offerta migliorativa, di confermare l'aggiudicazione in proprio favore e di annullare la decisione del curatore di sospendere la vendita e riaprire la procedura competitiva.





Il reclamo non è fondato per i motivi che di seguito si passa ad illustrare.

2.- La questione posta dall'aggiudicataria, odierna reclamante, è come debba identificarsi, in mancanza di una previsione di natura legale o negoziale che lo stabilisca esplicitamente, il termine finale entro cui è ammessa la presentazione di offerte migliorative nelle procedure di vendita dei beni del fallimento e, di conseguenza, il termine entro cui il curatore è abilitato a sospendere le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F..

3.- Per sgombrare ogni dubbio in proposito va premesso che nel caso in esame l'attività di commercializzazione del bene del fallimento si è svolta sotto la direzione del curatore nell'esercizio delle prerogative gestorie di cui egli è titolare (le quali si sono esplicitate nella fissazione del prezzo e delle altre condizioni della vendita, nella scelta del commissionario, delle forme e dei tempi della pubblicità, ecc.), secondo il paradigma della procedura competitiva di cui all'art. 107, comma 1, L.F. e non sotto la direzione del giudice delegato (*ex art. 484 c.p.c.*), secondo le disposizioni del codice di procedura civile ai sensi dell'art. 107, comma 2, L.F.. Ne discende, dunque, che, anche a voler ritenere che possa formularsi un giudizio di compatibilità con la disciplina delle offerte migliorative dettata dall'art. 107, comma 4, L.F. – circostanza nient'affatto scontata atteso il maggior favore mostrato dalla legge fallimentare per le offerte migliorative rispetto al codice di procedura civile –, la previsione dell'art. 584 c.p.c. che, nel sistema dell'espropriazione immobiliare, fissa in dieci giorni dall'aggiudicazione il termine perentorio per la presentazione di nuove offerte nelle vendite con incanto, non può in questa sede venire in rilievo (cfr. in generale, sui rapporti tra vendite fallimentari attuate mediante procedure competitive e vendite fallimentari regolate dalla disciplina del processo esecutivo, Cass. civ., sez. I., 19 ottobre 2011 n. 21645).

4.- Al riguardo non soccorre a ben guardare neppure la disciplina di natura negoziale dettata dal regolamento di vendita predisposto dal curatore per governare lo svolgimento della procedura competitiva di cui si discute. Se, infatti, l'art. 3 del regolamento, intitolato “*Aggiudicazione definitiva*”, stabilisce, che una volta esaminata “con esito positivo la documentazione presentata,





l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, su istanza del Curatore Fallimentare, emetterà provvedimento di aggiudicazione definitiva” e che in “alternativa al deposito della suddetta istanza il Curatore effettuerà, presso la competente Cancelleria, il deposito delle offerte e del report di gara, al fine di informare il Giudice Delegato dell'avvenuta aggiudicazione definitiva”. Dall'altro, il successivo art. 4 del regolamento, intitolato “*Riserva di sospensione della vendita*”, prevede che: “In ogni caso l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato e/o il Curatore Fallimentare si riservano la facoltà, anche ai sensi dell'art. 572, comma 3 c.p.c. [*rectius* 108, comma 1, L.F.] e dell'art. 107, comma 4 L.F. (ciascuno per quanto di rispettiva competenza), di non procedere all'aggiudicazione e/o sospendere le operazioni di vendita *in qualsiasi momento*, ricorrendone i presupposti di Legge”. E, dunque, se l'art. 3 non contiene indicazioni supplementari rispetto alla disposizione dell'art. 107, comma 4, L.F. circa il momento in cui, essendo decorso il termine per la presentazione delle offerte migliorative, il curatore (o il giudice delegato su istanza del curatore) è effettivamente abilitato ad aggiudicare definitivamente il bene al migliore offerente, rendendo irretrattabile il vincolo ad alienare del fallimento nei confronti dell'aggiudicatario; dall'altro, l'art. 4 si limita a ribadire il potere di sospensione riconosciuto al curatore e al giudice delegato dalla legge fallimentare, rinviando alle condizioni stabilite dagli artt. 107 e 108 L.F. per le modalità di esercizio di quel potere, con l'unica aggiunta, non univoca, che esso potrà essere esercitato «*in qualsiasi momento*».

5-. La reclamante, invocando l'orientamento di una parte della giurisprudenza di merito, individua il termine finale per la presentazione delle offerte migliorative nel deposito presso la cancelleria del rapporto con cui il curatore informa il giudice delegato dell'esito della procedura di vendita, da effettuarsi ai sensi dell'art. 107, comma 5. L.F..

Si è invero osservato al riguardo da una parte della giurisprudenza che gli artt. 107 e 108 L.F. 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, secondo questa visuale, “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)”. Cosicché 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, 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”)) (così Trib. Udine, 7 novembre 2016 e sulla medesima linea il Trib. Padova, 19 aprile 2018 secondo cui “l’art. 108 l.f. prevede che dopo il deposito della documentazione relativa alla procedura competitiva il potere di impedire il perfezionamento della vendita sussiste *solo* in capo al giudice delegato, che può esercitarlo se ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero se il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto”).

Senonché questa opinione non può essere condivisa. A mostrarne l’inattendibilità basta il rilievo che, alla stregua dell’art. 107, comma 5, L.F., il curatore è tenuto a informare il giudice delegato e il comitato dei creditori degli “*esiti*” delle procedure competitive laddove è evidente che in pendenza del termine per la presentazione delle offerte migliorative – termine che deve appunto essere ricercato al di fuori del contesto del comma 5 – la procedura competitiva non può dirsi affatto conclusa in quanto non ancora approdata ad un risultato definitivo suscettibile di acquistare la





necessaria stabilità. Dunque l'informazione eventualmente fornita dal curatore al giudice delegato dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte (primo *round*), ma prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte migliorative (secondo *round*), ha natura del tutto provvisoria e da essa non può in alcun modo ricavarsi un effetto preclusivo delle offerte migliorative.

Né può ragionevolmente sostenersi che il termine per la presentazione delle offerte migliorative è lasciato dalla legge al capriccio imperscrutabile del curatore: effetto assai indesiderabile, questo, dell'opinione che qui si sta criticando atteso che, in base a tale visuale, il curatore potrebbe procedere alla comunicazione degli esiti del primo *round* della procedura competitiva più o meno tempestivamente dopo l'aggiudicazione (ad es. dopo qualche ora o dopo mesi), impedendo (o dilatando il tempo per) la presentazione di rilanci, a seconda della convenienza. Al di là del grave rischio di collusioni tra il curatore e l'aggiudicatario cui presta il fianco questo orientamento – pericolosamente contrario ai principi di legalità e trasparenza del comportamento degli organi fallimentari cui pure afferma di ispirarsi – è, infatti, evidente che un sistema normativo minimamente razionale non può che ancorare il termine per le offerte migliorative a un dato oggettivo e pubblicamente conoscibile.

6.- Ciò induce a ritenere che il termine per la presentazione delle offerte migliorative debba in via di principio essere esplicitato dal curatore nel regolamento – assoggettato ad ampia pubblicità – che fissa le condizioni della vendita in modo da assicurare per un verso l'effettiva possibilità che i terzi abbiano un tempo sufficiente per presentare offerte migliorative e per altro verso che sia il primo aggiudicatario sia i terzi eventualmente interessati a presentare rilanci dopo la chiusura della prima fase della procedura abbiano piena cognizione del tempo durante il quale l'aggiudicazione riveste natura provvisoria e carattere di instabilità.

7.- In mancanza di tale dato oggettivo e pubblicamente conoscibile, il termine non può tuttavia che essere ricercato nel sistema della legge applicando una regola di *default* che realizzi un ragionevole





contemperamento degli interessi che vengono in gioco in simili occasioni: l'interesse della procedura a massimizzare il ricavato della vendita, l'interesse del primo aggiudicatario a contenere in un tempo limitato l'incertezza dell'acquisto e quello dei terzi a intervenire nella procedura di vendita con un'offerta migliorativa laddove la prima fase della procedura, per i più svariati motivi solitamente connessi a un'imperfezione dell'attività di *marketing* del bene, si sia chiusa a un prezzo subottimale. Anche in questo caso peraltro, applicando una regola oggettiva e ragionevolmente ricavabile appunto dalla legge.

Ebbene, tale regola non può che essere ricostruita, in mancanza di una diversa indicazione nel regolamento di vendita, alla stregua della matrice essenzialmente contrattuale delle procedure competitive per la vendita dei beni del fallimento e delle stesse vendite fallimentari quale risulta dalla contrapposizione – emergente dall'art. 107 L.F. – con le vendite effettuate “secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili”. Ne discende che la facoltà dei potenziali concorrenti di formulare offerte migliorative va correlata alla facoltà del fallimento di recedere dalla ‘trattativa’ con il primo aggiudicatario e poiché quest’ultima facoltà, accordata al fallimento dall’art. 107, comma 4, L.F., costituisce espressione del principio generale per cui le parti possono recedere dalle trattative fino a quando il contratto non è concluso, ne deriva ulteriormente che le offerte migliorative sono precluse esclusivamente dal perfezionamento della vendita e che quest’ultimo è, in definitiva, il termine entro il quale le offerte migliorative devono considerarsi ammissibili.

A tale conclusione non vale opporre il cosiddetto principio di stabilità delle vendite nelle procedure coattive, atteso che tale principio è volto a proteggere l'aggiudicatario dalle anomalie del processo esecutivo cui l'aggiudicatario sia rimasto estraneo (artt. 2929 c.c. e 187-bis disp. att. c.p.c.) ma non deve servire a proteggerlo dalla concorrenza di altri potenziali offerenti e tanto meno deve servire a proteggere l'aggiudicatario che, come nel caso di specie, si sia aggiudicato il bene senza una gara effettiva in assenza di altri offerenti (in termini non troppo distanti Cass. civ., sez. I., 19 ottobre





2011 n. 21645 la quale ha giudicato non pertinente il richiamo al disposto dell'art. 187-bis disp. att. c.p.c. sul rilievo che tale disposizione "è formulata al fine di risolvere il contrasto che si crea tra l'aspettativa dell'aggiudicatario dei beni e il proprietario debitore allorquando il procedimento esecutivo singolare si chiude prima del provvedimento di trasferimento [...]" mentre "diverso è il caso in cui il procedimento, come nella fattispecie [di offerte migliorative] prosegue nel suo corso e il contrasto di interessi coinvolga da un lato l'aggiudicatario e dall'altra la massa dei creditori, avendo chiaramente il legislatore dato prevalenza agli interessi di quest'ultima").

Né si vede come l'applicazione di un principio fondamentale della contrattazione tra privati (la libertà delle parti di recedere dalle trattative), dotato di profonde radici storiche e solidissime ragioni economiche (in quanto volto a promuovere la più efficiente allocazione delle risorse), possa compromettere l'affidabilità delle vendite coattive che proprio alla contrattazione privata dovrebbero quanto più largamente ispirarsi per promuovere il conseguimento dei medesimi risultati economici degli scambi volontari (così già la *Relazione al codice di procedura civile*, al §15 intitolato *Le forme processuali: semplicità e modernità del procedimento*, ove si affermava che «anche il processo esecutivo si avvicinerà alla vita, quando la vendita o l'assegnazione dei beni espropriati potranno avvenire senza formalità ingombranti, con quegli stessi criteri di pratica convenienza e di accorta prudenza a cui si ispirano nel trattare i migliori uomini di affari»).

Vero è che l'istituto delle offerte migliorative, nonostante la diffidenza da cui è talora ingiustamente circondato, assolve, attraverso l'apertura di un secondo *round* di contrattazioni, a una essenziale funzione pro-concorrenziale in un ambiente, quale quello delle vendite coattive, che ancora oggi è prevalentemente caratterizzato nella prassi dei tribunali da forme di pubblicità concepite per lo più secondo logiche burocratiche e, in ultima analisi, da un'informazione povera, scarsa, maldistribuita e comunicata in modo inefficiente.

Alla possibilità di un secondo *round* di offerte può inoltre annettersi anche una importante funzione anti-collusiva atteso che la minaccia della riapertura della gara quando il prezzo offerto nel primo





round è manifestamente inferiore al prezzo di mercato può stimolare l'offerta di prezzi più alti e che comunque l'intervento inatteso di terzi offerenti è in grado di sconvolgere eventuali intese anticompetitive tra l'aggiudicatario e il curatore o tra l'aggiudicatario e il commissionario incaricato della vendita.

D'altro canto, non pare avere alcuna base la correlazione tra il potere di sospensione della vendita riservato al curatore dall'art. 107, comma 4, L.F., e il potere di sospensione accordato al giudice delegato dall'art. 108, comma 1, L.F. poiché il potere di sospensione del curatore è sollecitato dalla effettiva presentazione di un'offerta irrevocabile (comunemente assistita da una cauzione) per un prezzo più alto di quello offerto dal primo aggiudicatario ed il curatore avrà il compito essenziale di verificare la solidità e la serietà del terzo che ha proposto il rilancio, mentre il potere di sospensione affidato al giudice delegato è destinato ad operare su un piano completamente diverso, in un contesto, per lo più patologico, in cui si discute di circostanze che hanno perturbato la regolarità della procedura competitiva o in cui si contesta in via ipotetica la manifesta ingiustizia del prezzo in mancanza di una reale alternativa all'offerta dell'aggiudicatario.

La conclusione che si è testé raggiunta, infine, non pregiudica in alcun modo il primo aggiudicatario atteso che l'interesse a contenere il tempo durante il quale possono essere formulate offerte migliorative è sufficientemente tutelato dalla facoltà di richiedere la stipula dell'atto di vendita, offrendo l'immediato pagamento del prezzo. Là dove poi un ingiustificabile ritardo del curatore nel procedere al completamento delle operazioni di trasferimento del bene "ben può essere oggetto di reclamo al giudice delegato previa scadenza del termine di una diffida a provvedere configurandosi, in ipotesi, una violazione di legge sotto il profilo della violazione dell'obbligo di correttezza e buona fede in una condotta ingiustificatamente dilatoria" (così ancora Cass. civ., sez. I., 19 ottobre 2011 n. 21645).

D'altro canto, quando l'aggiudicatario non si avvalga della facoltà di anticipare la stipula dell'atto, pagando subito il prezzo, e preferisca invece attendere il termine più o meno lungo (nel caso in





esame di 120 giorni) stabilito in suo favore dal regolamento di vendita per il pagamento, dovrà anche sopportare che l'attività di *marketing* del curatore prosegua ed esporsi al rischio che, avendo offerto un prezzo inferiore al valore di mercato del bene (nel caso in esame 527.000 euro a fronte di una valore di mercato stimato di 1.240.000 euro), altri concorrenti intervengano per tentare di appropriarsi dell'affare.

Il reclamo della Società aggiudicataria va dunque disatteso.

P.Q.M.

rigetta il reclamo.

Si comunichi al difensore della reclamante e al Curatore.

Milano-Lecco, 18.6.2021

Il Giudice delegato

