



Tribunale di Udine

2^a sezione civile

Il giudice delegato al fallimento " [redacted] S.R.L." (n° [redacted] /2019), dott. Andrea Zuliani;

vista l'istanza presentata il 29/4/2020 dall'avvocato [redacted], volta ad ottenere un provvedimento che impedisca il perfezionamento della vendita degli immobili raggruppati nel lotto 4 e aggiudicati a "[redacted]", per il prezzo di € 142.800, in data 16/4/2020, come da verbale comunicato al giudice delegato in data 23/4/2020, ai sensi dell'art. 107, comma 5°, legge fall.;

preso atto che l'istanza è stata presentata nel termine di 10 giorni di cui all'art. 108, comma 1°, legge fall. e che, oltre a essere motivata con una pretesa illegittimità della procedura di vendita, contiene un'offerta cauzionata del pagamento del prezzo di € 171.500 per l'acquisto dei medesimi immobili;

ritenuto che non si ravvisa alcuna illegittimità nella procedura seguita dal curatore, in quanto la sospensione dei termini processuali disposta dal decreto legge 17/3/2020, n° 18, non trova applicazione con riferimento alle vendite competitive ai sensi dell'art. 107 legge fall., che, nell'attuale formulazione della legge fallimentare, sono atti propri del curatore – il quale ha l'amministrazione del patrimonio fallimentare (art. 31 legge fall.) – e non atti di un procedimento giudiziale;

considerato che, con circolare dei giudici del collegio fallimentare di questo tribunale del 10/3/2020, venne affidata alla prudente valutazione dei curatori la scelta dell'eventuale sospensione delle procedure di



vendita in corso, innanzitutto per evitare occasioni di incontro tra più persone e, quindi, di contagio, ma anche per evitare il pericolo che le limitazioni imposte dalla normativa volta a fronteggiare l'emergenza sanitaria rendessero prevedibile una limitazione anche dell'efficacia della procedura competitiva in termini di sua idoneità a realizzare il miglior prezzo di mercato;

ritenuto, sotto questo profilo, che, se da un lato va ribadita la legittimità del comportamento del curatore (in quanto né il decreto legge, né le indicazioni dei giudici gli imponevano di sospendere la vendita), occorre dall'altro lato considerare come un chiaro sintomo *a posteriori* dell'inefficienza della gara la tempestiva presentazione di altra offerta (maggiorata del 20% rispetto al prezzo di aggiudicazione) da parte di soggetto che dichiara di avere ritenuto in buona fede, a torto o a ragione, che la procedura di vendita fosse stata sospesa;

ritenuto che in tale prova sopravvenuta dell'inefficacia della procedura competitiva di vendita – indirettamente connessa all'insorgere dell'emergenza sanitaria – si ravvisano “gravi e giustificati motivi” per impedire il perfezionamento della vendita al prezzo di aggiudicazione;

ritenuto, inoltre, che l'offerta cauzionata di un prezzo del 20% superiore a quello di aggiudicazione dimostra – in termini più generali, ovvero sia anche a prescindere dall'attuale particolarissimo contesto giuridico ed economico – che il prezzo offerto dall'aggiudicataria è “notevolmente inferiore a quello giusto” (v. Cass. 25/7/2008, n° 20466, che avalla un'interpretazione estensiva del potere del giudice di sospendere la vendita, “in quanto volto ad evitare che il trasferimento si perfezioni in capo all'aggiudicatario in presenza di situazioni che facciano approvare[sic] il prezzo offerto inferiore a quello giusto, e consente pertanto anche la revoca della aggiudicazione, giustificandosi il



sacrificio delle aspettative dell'aggiudicatario con la finalità pubblicistica sottesa all'art. 108 cit.");

visto, ma non condiviso, per le suesposte ragioni, il parere del comitato dei creditori (peraltro espresso solo a maggioranza, posto che uno dei componenti ha invocato il "dovere morale" del curatore di far sì che i beni vengano venduti al valore più alto possibile);

visto l'art. 108, comma 1°, legge fall.;

sospende le operazioni di vendita del lotto 4 e

dispone che il curatore comunichi il presente decreto ai due soggetti interessati e dia avvio a una nuova procedura competitiva, sulla base del prezzo più alto offerto dall'avv. [redacted], secondo modalità che dovranno essere approvate dal comitato dei creditori e autorizzate dal giudice delegato, se ritenuto preferibile, anche coinvolgendo la sola aggiudicataria e il nuovo offerente.

Udine, 27/5/2020.

Il giudice delegato.

(dott. Andrea Zuliani)

