

TRIBUNALE DI FERRARA

UFFICIO DEL GIUDICE DEI FALLIMENTI E DELLE PROCEDURE CONCORSUALI

Circolare n. 11 del 2016

A tutti i curatori e commissari e liquidatori giudiziali

OGGETTO: adempimenti ex art. 107 commi 3 e 5 l. fall.

Come noto l'art. 107 l. fall. ai commi 3 e 5 stabilisce alcuni obblighi stabiliti a tutela degli interessi dei creditori.

Il primo adempimento cui è tenuto il curatore, per la vendita di immobili e beni mobili registrati, è **la notifica delle operazioni di vendita ai creditori iscritti**: il curatore deve dare notizia del completamento delle operazioni di vendita ai creditori.

L'adempimento è del curatore e non della cancelleria.

Secondo la lettera della norma esso deve essere effettuato al completamento delle operazioni di vendita, ovvero nel momento in cui la procedura competitiva posta in essere ha consentito di individuare un acquirente definitivo (nelle vendite eseguite con applicazione della norme del cpc in materia esecutiva nel momento in cui vi sia stata aggiudicazione definitiva, nelle more del decorso del termine per il saldo prezzo).

Come termine ultimo l'avviso andrebbe effettuato perlomeno contestualmente al il deposito della documentazione di cui al comma 5 della medesima norma. Infatti, il comma in questione si limita a dire che la notizia va resa mediante notificazione da parte del curatore a ciascuno dei creditori ipotecari va fatta "prima del completamento delle operazioni di vendita", il che significa prima del deposito della documentazione di cui al comma quinto della stessa norma, per dar modo ai creditori iscritti di proporre, entro dieci giorni dal predetto deposito, istanza di sospensione.

Nonostante la dizione, deve ritenersi maggiormente plausibile anticipare **la notifica all'inizio delle operazioni di vendita**, in linea con quanto accade nell'esecuzione individuale (art. 498 c.p.c.). Del resto, l'avviso giova a far salva l'opportunità dei prelatizi di impedire il perfezionamento della vendita, mediante la formulazione di un'istanza ex art. 108 - quindi nel termine di dieci giorni prima del deposito degli atti – per l'ipotesi in cui “il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto”. In tal senso, il creditore “garantito” avrà modo sia di interloquire in ordine al prezzo conseguito dal curatore, che, più in generale, sulle modalità della vendita.

In pratica il curatore dovrà, contestualmente all'espletamento delle forme pubblicitarie della

vendita, notificare ai creditori iscritti –se esistenti- un avviso contenente le modalita' di vendita ed il relativo prezzo, con l'espresso avvertimento che sara' onere del creditore informarsi sulle successive vicende della fase di vendita, al fine di evitare di dovere reiterare la notifica ad ogni esperimento di vendita, con oneri della procedura.

Quanto alla sua forma l'avviso deve essere oggetto di vera e propria notifica da effettuarsi a mezzo pec, ove il destinatario ne sia titolare, o in forme tradizionali.

Quanto al **deposito ex art. 107, comma 5**, sebbene la norma non fissi un termine preciso, tuttavia il riferimento agli esiti della procedura fa intendere che il deposito debba avvenire temporalmente alla fine delle operazioni intercorse (offerta pervenuta, trattative, indizione di una gara con aggiudicazione definitiva, ecc.) e sicuramente prima della conclusione della vendita (intesa come trasferimento del bene con DT o con atto notarile), posto che, a norma del primo comma dell'art. 108, il giudice può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi e "entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'art. 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato". In via più generale, il deposito della documentazione di cui alla norma citata ha lo scopo di consentire al giudice delegato e al comitato dei creditori una funzione di controllo sulla rispondenza dell'operato del curatore al contenuto del programma di liquidazione e sulla trasparenza e regolarità della liquidazione.

Quindi dopo la individuazione definitiva dell'acquirente e prima del trasferimento il curatore e' tenuto a depositare in cancelleria la documentazione inerente la vendita (ovvero perizia, ove non facente parte del programma di liquidazione, autorizzazione del GD ex art. 104 ter l.f., avviso di vendita ove previsto, pubblicita' effettuata e relative fatture, offerte di acquisto, documentazione relativa alla eventuale gara). Deposito che va effettuato nelle forme telematiche previste.

Quando le vendite sono trattate direttamente dal GD sovente si e' ritenuto che l'adempimento potesse essere omesso: in realta' si tratta di adempimento che va effettuato comunque atteso che da esso decorre il termine perentorio di dieci gg per la istanza di sospensione di cui alla seconda parte del primo comma dell'art. 108 l. f.

In questo ufficio, essendo le vendite trattate dal GD in fase di esaurimento, e essendo in futuro la vendita tendenzialmente operata dal curatore nelle forme previste in programma di liquidazione, il deposito della documentazione dovra' quindi essere sempre effettuato.

NEI CONCORDATI PREVENTIVI, quantomeno per quelli cui si applica la disciplina stabilita ex art. 182 l. fall. (a mezzo del richiamo per la fase liquidatoria delle cessioni alle norme dal 105 al

108-ter) dal dl correttivo 179 del 2012 e maggiormente quelli cui si applica la nuova disciplina ex dl 83 del 2015, entrambi gli adempimenti vanno posti in essere essendo previsto il potere sospensivo del GD ex art. 108 l fall.

Sia l'omissione dell'avviso di cui al terzo comma, che quella del deposito di cui al quinto, integrano una violazione di legge, certamente reclamabile ex art. 36 L.F.. Nondimeno, va escluso che dette mancanze siano suscettibili di travolgere nel senso dell'invalidità la vendita, rappresentando le incombenze omesse aspetti collaterali ed esterni rispetto al procedimento di vendita. Il comportamento tenuto dal curatore andrà valorizzato piuttosto proprio sul piano della responsabilità del pubblico ufficiale.

Si comunichi via pec ai curatori e si depositi in copia in Cancelleria.

Ferrara 6.4.16

Il Giudice delegato
Anna Ghedini