

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

26 ottobre 2013 (Ord.)

G. Del. G. FANTICINI

Fallimento E.G.S. Snc e dei soci G.P. e S. P., c. E.G.S. Snc, G.P., S.P.

**Fallimento – Liquidazione dell’attivo – Liquidazione dell’attivo ex art. 107, comma 2, legge fallim. – Ordine di liberazione dell’immobile anteriore all’aggiudicazione – Divieto di alienazione della casa del fallito fino alla liquidazione delle attività. – Compatibilità.**

(Legge fallim., artt. 47, 107; cod. proc. civ. art. 560, comma 3)

*Se la liquidazione dell’attivo viene effettuata con le modalità stabilite dal codice di procedura civile, l’ordine di liberazione dell’immobile del fallito dev’essere emesso dal giudice delegato al più tardi al momento dell’aggiudicazione del bene ex art. 560, comma 3, cod. proc. civ., non risultando tale disciplina incompatibile con l’art. 47, comma 2, legge fallim. (1).*

---

**(1) La liberazione della casa del debitore ex art. 560, comma 3, cod. proc. civ. ed il divieto posto dall’art. 47, comma 2, legge fallim.**

SOMMARIO: 1. Il caso. – 2. La compatibilità del regime dell’espropriazione forzata con la liquidazione dell’attivo fallimentare. – 3. La liberazione dell’immobile nell’espropriazione forzata. – 4. Il rilascio dell’abitazione del fallito.

1. *Il caso.* – Nel corso delle operazioni di liquidazione dell’attivo, il curatore chiedeva al giudice delegato di ordinare la liberazione dell’immobile destinato a casa di abitazione del fallito e da quest’ultimo ancora occupato. Difatti, nonostante l’immobile fosse stato più volte posto in vendita, non era pervenuta agli organi della procedura alcuna offerta.

Considerato che – nell’ambito del programma di liquidazione – il curatore aveva previsto che la vendita dell’immobile avrebbe seguito le regole del codice di rito, ex art. 107, comma 2, legge fallim., il giudice ha accolto l’istanza, pur in difetto di un provvedimento di aggiudicazione, e disposto il rilascio ex art. 560, comma 3, cod. proc. civ.

Nella motivazione dell’ordinanza si precisa, inoltre, che il rilascio dell’immobile prima dell’aggiudicazione non può essere precluso dall’art. 47, comma 2, legge fallim., in forza del quale la casa del fallito, se necessaria all’abitazione «di lui e della sua famiglia, non può essere distratta da tale uso fino alla liquidazione delle attività».

La decisione è corretta e va condivisa per diversi ordini di ragioni.

2. *La compatibilità del regime dell’espropriazione forzata con la liquidazione dell’attivo fallimentare.* – Va in primo luogo osservato che, pur in difetto di una norma espressa o di un rinvio della legge fallimentare alle norme sull’esecuzione forzata, la pronuncia dell’ordine di rilascio, anche prima dell’aggiudicazione, rientra nella discrezionalità del giudice delegato, alla stregua di quanto prevede l’art. 560, comma 3, cod. proc. civ. per il giudice dell’esecuzione.

Per vero le vendite dei beni del fallito hanno conservato, anche dopo le riforme del

Vista l'istanza n. 3271/2013, presentata dal curatore avv. Z.G. in data 15/10/2013, il giudice delegato emette il seguente provvedimento.

L'immobile destinato a casa di abitazione del fallito è stato da tempo posto in vendita e il curatore ha optato per il metodo di liquidazione previsto dall'art. 107, comma secondo, legge fallim., secondo cui la vendita è disciplinata «*dalle disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili*».

La questione da esaminare per provvedere sull'istanza del curatore – che richiede l'emissione di un ordine di liberazione del cespite, occupato dal fallito – concerne l'apparente antinomia tra l'art. 47, comma 2, legge fallim. (norma che impedisce che «*La casa di proprietà del fallito, nei limiti in cui è necessaria all'abitazione di lui e della sua famiglia, [possa] essere distratta da tale uso fino alla liquidazione delle attività*») e l'art. 560, comma 3, cod. proc. civ. (disposizione che prevede l'obbligatorietà dell'emissione dell'ordine di liberazione, al più tardi al momento dell'aggiudicazione dell'immobile).

---

2005-2007, l'originario carattere coattivo <sup>(1)</sup>: il trasferimento di un bene può dirsi «*forzato*» se compiuto in un procedimento di attuazione della responsabilità patrimoniale nel quale il debitore sia stato privato della facoltà di amministrare e disporre di uno o più beni, con conseguente attribuzione ai creditori delle somme ricavate dalla vendita di tali beni, previo pagamento delle spese <sup>(2)</sup>. Né possono rilevare in senso contrario le forme e le modalità delle vendite, la tipologia dei beni (mobili, immobili, crediti, azioni, ecc.) o l'autorità che provvede alla liquidazione (curatore, giudice delegato, soggetti specializzati). Tant'è che pure nell'esecuzione individuale la vendita può essere compiuta da soggetti diversi dal giudice (professionista delegato, istituto vendite giudiziarie, commissionario) o con l'utilizzazione di forme semplificate, ma ciò non ha mai ingenerato dubbi di sorta sulla natura coattiva dei trasferimenti eseguiti a norma degli artt. 532, 534-*bis* o 591-*bis* cod. proc. civ. <sup>(3)</sup>.

---

<sup>(1)</sup> CERINO CANOVA, voce *Vendita forzata*, in *Studi di diritto processuale civile*, Padova, 1992, pag. 698. Più di recente, dopo la riforma della legge fallimentare, CASTAGNOLA, *La natura delle vendite fallimentari dopo la riforma delle procedure concorsuali*, in *Studi in onore di Carmine Punzi*, V, Torino, 2008, pag. 68 segg.

<sup>(2)</sup> TAVORMINA, *Alcune riflessioni sulle vendite forzate nelle procedure concorsuali «amministrative»*, in *Riv. dir. proc.*, 1998, pag. 615 segg. individua tra i presupposti delle vendite forzate sia la strumentalità al soddisfacimento dei creditori, sia l'attribuzione ad un soggetto diverso dal debitore di un potere dispositivo analogo a quello che spetta al debitore. Con l'avvertimento che tale potere di disposizione può essere esercitato non solo tramite un provvedimento giurisdizionale, ma anche attraverso un provvedimento amministrativo, un contratto o una disposizione di legge.

<sup>(3)</sup> Quanto alla libertà di forme va detto che già in passato si consentiva l'utilizzo di modalità semplificate, come nel caso della vendita mobiliare eseguita ex art. 532 seg. cod. proc. civ. della cui natura coattiva non si dubitava, nonostante il commissionario potesse promuovere trattative in assoluta libertà, come per una compravendita di diritto comune. Stesso discorso veniva fatto per il previgente art. 106 legge fallim. che ammetteva la vendita di beni mobili ad offerte private; tuttavia le forme contrattuali adottate dal curatore non rappresentavano un elemento dal quale desumere la natura negoziale delle operazioni di liquidazione, definite come «*vendite forzate contrattuali*». Così COLESANTI, *Vendita fallimentare a trattativa privata e potere di sospensione* ex art. 108 legge fallimentare, in *Giur. it.*, 1978, I, 2, pag. 661 segg.; SALETTI, *Tecniche ed effetti delle vendite forzate immobiliari*, in *Riv. dir. proc.*, 2003, 1054, pag. 1038 segg. Nel senso che le vendite mobiliari concluse con le forme della trattativa privata sono caratterizzate da una natura coattiva v., anche dopo le riforme, Cassazione, 10 dicembre

In primo luogo si osserva che la più recente giurisprudenza ha escluso che il riferimento alla «liquidazione delle attività» comporti l'alienazione della casa del fallito come ultimo atto della liquidazione (legittimando così il godimento sino a che non sono stati ceduti tutti gli altri cespiti dell'attivo); una simile interpretazione frustrerebbe le esigenze di efficienza e celerità che caratterizzano la procedura concorsuale riformata; appare preferibile, dunque, ritenere che l'immobile possa essere liquidato non appena si realizzino le condizioni favorevoli al miglior soddisfacimento dei creditori.

Del resto, diversamente opinando si determinerebbe un'irragionevole disparità di trattamento tra la disciplina della liquidazione fallimentare e quella dell'esecuzione individuale contro il fallito avente ad oggetto i medesimi beni. Infatti, sol che il curatore prosegua un'esecuzione individuale pendente (*ex art. 107 comma 6 legge fallim.*) o che si verifichi l'ipotesi dell'art. 41 comma 2 T.U.L.B. (esecuzione promossa dal creditore fondiario contro il fallito, in deroga all'art. 51 legge fallim.), il fallito non potrebbe

---

Se, dunque, può dirsi che liquidazione dell'attivo ed espropriazione forzata svolgono la medesima funzione <sup>(4)</sup>, trattandosi di procedimenti in danno del fallito e dell'esecutato, nel rispetto dell'art. 2740 cod. civ., deve necessariamente riconoscersi al giudice delegato (e/o al curatore) la facoltà di avvalersi delle norme del codice di rito per colmare eventuali lacune della legge fallim., nonostante l'abrogazione della clausola generale di compatibilità contenuta nell'art. 105 legge fallim.

Rimane, pertanto, attuale l'orientamento della Cassazione che, nel vigore del vecchio regime, consentiva agli organi del fallimento di utilizzare le regole dell'espropriazione forzata al fine «di soddisfare le esigenze della collettività dei creditori, col solo limite che i modelli prescelti non arrechino pregiudizio alla massa» <sup>(5)</sup>.

---

2008, n. 28984; Cassazione, 6 settembre 2006, n. 19142, in *Il fall.*, 2007, 157, con nota di FEDERICO, *Natura giuridica della vendita fallimentare*.

<sup>(4)</sup> Di questo avviso la maggior parte della dottrina: CASTAGNOLA, *La natura delle vendite fallimentari dopo la riforma delle procedure concorsuali*, cit., 72; D'AQUINO, sub art. 107, in *La legge fallimentare. Commentario teorico pratico*, a cura di Ferro, Padova, 2007, 820; M. FABIANI, *Contratto e processo nel concordato fallimentare*, Milano, 2009, 352; P. FARINA, *L'aggiudicazione nel sistema delle vendite forzate*, Napoli, 2012, pag. 373 segg.; FEDERICO, *Natura giuridica della vendita fallimentare*, cit., pag. 159 segg.; FIMMANÒ, *La liquidazione dell'attivo fallimentare nel correttivo alla riforma*, in *questa Rivista*, 2007, 855; PERRINO, *Il programma di liquidazione e le tecniche di cessione in blocco*, in *questa Rivista*, 2006, 1099. Ma *contra* DONVITO, *Le vendite immobiliari nel fallimento*, in *Giur. it.*, 2007, pag. 779 segg.; TEDESCHI, *Manuale del nuovo diritto fallimentare*, Padova, 2006, 429. Più di recente tale impostazione è stata ribadita da MONTANARO, *Il sistema riformato e «corretto» delle vendite fallimentari*, in *Riv. es. forz.*, 2010, 100.

Anche la giurisprudenza di legittimità attribuisce natura coattiva alla liquidazione dell'attivo e ciò non solo nel fallimento ma anche nella procedura di concordato preventivo: Cassazione, 18 febbraio 2009, n. 3903, in *Il fall.*, 2010, 19, con nota di MACAGNO, *Natura giuridica della liquidazione nel concordato preventivo*; Cassazione, sez. un., 16 luglio 2008, n. 19506, in *Il fall.*, 2008, 1394, con nota di LO CASCIO, *Natura giuridica della liquidazione postconcordataria*.

<sup>(5)</sup> Così Cassazione, 27 maggio 1995, n. 5916, in *Il fall.*, 1996, 38 che ha ritenuto compatibili gli artt. 508 e 585 cod. proc. civ. con gli artt. 106 e 108 legge fallim. e, quindi, legittima l'assunzione, da parte dell'aggiudicatario, del debito nei confronti del creditore ipotecario ammesso al passivo, stante l'assenso del medesimo creditore all'accollo.

validamente invocare l'art. 47 comma 2 legge fallim. per ottenere un arresto del processo esecutivo o un suo rinvio.

Le innovate (dal 2006) disposizioni del codice di procedura civile rendono obbligatoria l'emissione dell'ordine di liberazione e lasciano al giudice solo un margine di discrezionalità sul momento in cui emanare tale provvedimento, fermo restando il termine finale dell'aggiudicazione (atto esecutivo comunque antecedente al decreto di trasferimento, momento conclusivo della liquidazione).

Si era, infatti, constatato che – oltre alla mancanza di un custode con incarico di fungere da «primo referente per gli interessati all'acquisto» e di collocare utilmente il bene (ruolo che spetta, nel fallimento, al curatore) – l'altro importante fattore che aveva determinato l'inefficienza delle procedure esecutive e la netta (e nociva) separazione tra il mercato delle vendite giudiziarie dal normale mercato immobiliare era costituito dall'incertezza sui tempi e sui costi della liberazione del cespite pignorato; incertezza che costituiva un «potente fattore disincentivante»: le cosiddette «prassi vir-

---

Sul punto va, ancora, considerato che la Relazione (allo schema di decreto legislativo sulla riforma delle procedure concorsuali) afferma che le innovazioni in materia di liquidazione dell'attivo tendono a conseguire l'obiettivo del massimo realizzo, secondo modelli di trasparenza e speditezza, analogamente a quanto stabilito per l'esecuzione singolare. Tuttavia, l'art. 107 legge fallim., destinato a disciplinare le modalità delle vendite fallimentari, non contiene affatto regole compiute, ma un generico riferimento alle cc.dd. *procedure competitive*. Il senso di tale locuzione, a dir poco ermetica, viene in parte chiarito dalla medesima norma, laddove si dispone che tutte le vendite fallimentari si eseguono «anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate (...) da parte di operatori esperti, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati».

Il regime proprio dell'esecuzione singolare è invece intrinsecamente «competitivo» e per questa ragione continua a trovare applicazione quale parte integrante della disciplina speciale; ed infatti la legge processuale non solo prescrive una tempestiva pubblicità e la preventiva determinazione del prezzo base, come previsto pure dall'art. 107, comma 1, legge fallim., ma tende ad aumentare il numero degli interessati all'acquisto con una incisiva tutela delle posizioni degli offerenti e dell'aggiudicatario <sup>(6)</sup>. Né va trascurato che, nel caso di spe-

---

<sup>(6)</sup> Per vero le prassi virtuose dalle quali è originata la riforma dell'esecuzione forzata hanno dimostrato che solo incentivando la partecipazione di terzi seriamente determinati ad offrire (e, conseguentemente, garantendo la stabilità dell'acquisto del terzo), è possibile ricavare dalla vendita forzata un importo pari all'effettivo valore del bene, nell'interesse dei creditori. Quanto alle regole stabilite dalla legge processuale non sembra che nella liquidazione fallimentare si possa prescindere dall'art. 490 sulla tempestività e completezza della pubblicità; dal quinto comma dell'art. 560, dove si consente ai soggetti interessati di esaminare i beni in vendita; dall'art. 570 sul contenuto dell'avviso di vendita; dall'art. 571 sul divieto per il debitore di offrire; dagli artt. 576, n. 7 e 585, sul termine per il versamento del prezzo. Stesso discorso deve essere fatto per alcune norme contenute nelle disp. att. al codice di rito, come, ad esempio, l'art. 173-bis sulla relazione di stima ed i compiti dell'esperto; l'art. 173-quinquies per la presentazione delle offerte mediante bonifico o deposito su conto bancario o postale intestato alla procedura e «mediante la comunicazione, via telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletra-

tuose» (alle quali il legislatore della Legge 80/2005 ha attinto) avevano previsto, come snodo fondamentale, la liberazione del bene «a cura della procedura», inserendo l'ordine di rilascio in un provvedimento autonomo rispetto al decreto di trasferimento (la cui natura di titolo esecutivo – *ex art. 586, comma 2, cod. proc. civ.* – per ottenere l'effettivo possesso e godimento dell'immobile non era affatto idonea a scongiurare le esitazioni dei potenziali interessati all'acquisto). Il legislatore – proprio nell'intento di avvicinare, anche sotto il profilo dell'immediata disponibilità del bene, la vendita coattiva alla vendita volontaria – ha inequivocabilmente stabilito (all'art. 560 comma 3 *cod. proc. civ.*) che «*il giudice dispone ... la liberazione dell'immobile pignorato*» (sulla chiarezza di tale *voluntas legis*, si veda Cass. 22747/2011).

La norma menzionata, dunque, costituisce un punto fondamentale della liquidazione individuale (la previsione dell'ordine di liberazione è parte organica della disciplina della vendita, come lo sono – ad esempio – le norme che disciplinano le forme della pubblicità o il pagamento del

---

cie, il curatore aveva espressamente previsto – ai sensi dell'art. 107, comma 2, legge fallim. – che la vendita dell'immobile sarebbe stata eseguita dal giudice delegato, nel rispetto del codice di rito. Pertanto l'ordine di rilascio *ex art. 560, comma 3, cod. proc. civ.*, disposto dal giudice delegato, oltre a fondarsi sui principi generali che regolano le vendite forzate, trova ulteriore giustificazione nel dato normativo.

3. *La liberazione dell'immobile nell'espropriazione forzata.* – Fino alla riforma dell'esecuzione singolare del 2005 – 2006 l'ordine di rilascio dell'immobile pignorato veniva emesso con la pronuncia del decreto di trasferimento *ex art. 586 cod. proc. civ.* Tuttavia questo meccanismo disincentivava la proposizione di valide offerte d'acquisto, atteso che l'acquirente – pur avendo versato integralmente il saldo del prezzo – avrebbe potuto disporre del bene solo dopo la conclusione della procedura di rilascio, che peraltro dava luogo a problemi di varia natura.

Movendo dal presupposto che l'acquirente, sia nella vendita negoziale che in quella forzata, è di rado disposto ad acquistare un immobile occupato, se non ad un prezzo inferiore a quello di mercato <sup>(7)</sup>, l'attuale art. 560, comma 3, *cod. proc. civ.*, dispone che l'ordine di rila-

---

*smessi*»; l'art. 179-ter che individua negli avvocati, nei commercialisti e nei notai i professionisti cui fa riferimento il terzo comma dell'art. 104-ter legge fallim. per la delega di «*alcune incombenze della procedura di liquidazione*»; nonché l'art. 187-bis, in materia di stabilità dell'aggiudicazione, anche se provvisoria. In giurisprudenza Cassazione, 30 gennaio 2009, n. 2433, ammette l'applicazione dell'art. 187-bis disp. att. *cod. proc. civ.* in caso di sopravvenuta chiusura del fallimento (o di fattispecie analoghe all'estinzione del processo esecutivo). Tale impostazione è altresì condivisa da ABETE, *Natura e carattere del provvedimento di aggiudicazione di immobile*, in *Il fall.*, 2009, 684 e spec. 688. Più di recente Cassazione, 13 luglio 2012, n. 12004, in *Il fall.*, 2013, 181, con nota di MACAGNO, *I dilemmi della sospensione feriale dei termini nella procedura fallimentare*, ha affermato che il termine per il versamento del prezzo, di cui agli artt. 576 n. 7 e 585, comma 1, *cod. proc. civ.*, si inserisce nel procedimento di vendita coattiva e deve considerarsi di natura processuale, in quanto prodromico al trasferimento dell'immobile, essendo diretto a concludere una fase esecutiva.

(7) Sulla maggiore proficuità, in una vendita esecutiva, di un immobile libero rispetto ad uno occupato, si è espressa Cassazione (ord.) n. 22747 del 2011 (ined. ma richiamata nella ordinanza in commento).

prezzo mediante finanziamento bancario) ed è finalizzata a favorirla: non vi è motivo alcuno per ritenerla incompatibile con le disposizioni della Legge Fallimentare.

Peraltro, l'art. 560 comma 3 cod. proc. civ. è norma successiva all'art. 47 comma 2 legge fallim. (il testo originario del 1942 è rimasto indenne alle riforme) e già questo può essere individuato come motivo sufficiente per rilevare che *lex posterior derogat priori*: ciò significa che l'ordine di liberazione ben può essere emesso anche prima della conclusione della liquidazione dell'immobile adibito a casa del fallito (cioè, prima della sua vendita a terzi).

Tuttavia, per dare compiuta motivazione di questo provvedimento, pare opportuno esaminare la locuzione «*fino alla liquidazione delle attività*», contenuta nell'art. 47, comma 2, legge fallim., la quale segna il termine prima del quale non è possibile distrarre la casa del fallito da tale uso. La liquidazione concorsuale è disciplinata nel titolo II, Capo VI («Dell'esercizio

---

scio è emesso, con provvedimento non impugnabile<sup>(8)</sup>, al più tardi quando il bene viene aggiudicato<sup>(9)</sup>). Allo scopo di consegnare all'aggiudicatario l'immobile libero da persone o cose, la medesima norma attribuisce, inoltre, al giudice dell'esecuzione il potere di disporre, anche d'ufficio<sup>(10)</sup>, la liberazione dell'immobile in una fase anteriore, se «*non ritiene di autorizzare il debitore ad abitare lo stesso o, ancora, quando revoca tale autorizzazione*». L'individuazione del momento più opportuno per ordinare il rilascio è, dunque, rimesso alla discrezionalità del giudice, previa adeguata valutazione delle caratteristiche del bene, delle peculiarità del caso concreto, dei tempi e di tutti quegli elementi che possono contribuire ad una proficua vendita dell'immobile e dalla sua celere liberazione<sup>(11)</sup>. Pertanto oggi l'aggiudicatario è esonerato dall'intraprendere l'azione per il rilascio, posto che al momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, il procedimento per la liberazione è già concluso o comunque giunto in una fase piuttosto avanzata.

Anche alla luce di queste brevi considerazioni il provvedimento del giudice delegato che ha ordinato il rilascio dell'immobile va sicuramente condiviso.

4. *Il rilascio dell'abitazione del fallito.* – L'art. 47, comma 2, legge fallim., consente al fallito di continuare ad abitare la casa di proprietà «*fino alla liquidazione delle attivi-*

---

<sup>(8)</sup> Cassazione (ord.), 17 dicembre 2010, n. 25654, in *Foro it.*, 2011, I, 3390, con nota di CAVUOTO, *Sull'impugnazione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato*, ha stabilito che il rimedio esperibile avverso l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato non è il ricorso straordinario ai sensi dell'art. 111, settimo comma, Cost., ma l'opposizione agli atti esecutivi, la cui applicabilità non è esclusa dalla previsione espressa di non impugnabilità del provvedimento.

<sup>(9)</sup> D'ADAMO, *La custodia dell'immobile pignorato tra l'esperienza delle «best practices» e l'impianto delle leggi n. 80/2005 e 263/2005*, in *Riv. es. forz.*, 2006, 1779; QUATRARO, *Indicazioni operative ai curatori fallimentari riguardo alle modalità di svolgimento delle vendite immobiliari nelle procedure fallimentari dichiarate prima del 16 luglio 2008 e nelle procedure dichiarate successivamente*, in *www.cespec.eu.*; SALETTI, *La custodia dei beni pignorati nell'espropriazione immobiliare*, in *Riv. es. forz.*, 2006, 74.

<sup>(10)</sup> Cassazione, 31 maggio 2010, n. 13202.

<sup>(11)</sup> Sul punto va segnalato che l'art. 559, comma 4, cod. proc. civ., prevede che il giudice, ogni volta che custode dei beni pignorati è il debitore, nomina custode il professionista delegato (ovvero l'istituto vendite giudiziarie), già con la pronuncia dell'ordinanza di autorizzazione a vendita.

provvisorio e della liquidazione dell'attivo»), Sezione II della legge fallim.: la liquidazione delle attività è preceduta dal programma di liquidazione (art. 104-ter), si svolge con le forme previste dagli artt. 105 segg. e si conclude con l'alienazione dei cespiti; può quindi individuarsi un atto prodromico alle attività di liquidazione, le quali hanno inizio con la determinazione del curatore sulle specifiche modalità di alienazione e terminano (nel caso disciplinato dall'art. 107, comma 2, legge fallim.) con il decreto di trasferimento dell'immobile.

Non esiste una valida ragione per ritenere che il legislatore abbia voluto concedere al fallito la prosecuzione del godimento dell'abitazione sino al momento finale della liquidazione delle attività (decreto di trasferimento); anzi, le medesime ragioni di efficienza che hanno condotto alla ricezione delle «prassi virtuose» formatesi nelle esecuzioni individuali (motivazioni che non sono meno pregnanti nelle procedure concorsuali) suggeriscono l'opposta interpretazione: la dizione «fino alla liquidazione delle attività» può essere interpretata nel senso che «fino all'inizio della liquidazione delle attività» la casa del fallito non può essere distratta da tale uso.

---

tà»<sup>(12)</sup>, senza tuttavia precisare il momento che segna il termine del suo diritto di godimento.

La genericità del dato normativo ha suscitato diverse interpretazioni.

Stando ad un primo orientamento il fallito potrebbe abitare l'immobile fino alla vendita che gli organi della procedura hanno facoltà di disporre «*in qualsiasi momento*» della fase di liquidazione, tenuto conto degli interessi dei creditori e del valore degli altri beni che compongono la massa attiva<sup>(13)</sup>.

Altri ha ritenuto che l'art. 47, comma 2, legge fallim., posto a tutela del bene primario del diritto all'abitazione del fallito e della sua famiglia, dovrebbe interpretarsi nel senso che il termine per il rilascio è segnato dalla conclusione della vendita e, più precisamente, dalla pronuncia del decreto di trasferimento: posto che tale provvedimento contiene l'ordine di rilascio<sup>(14)</sup>. Per consentire al fallito di godere dell'abitazione per un

---

<sup>(12)</sup> Va comunque precisato che il diritto di abitazione del fallito può rilevare nell'ambito della sola procedura concorsuale e pertanto non può fondare un'azione giudiziale nei confronti di terzi estranei al fallimento: così Cassazione, 30 maggio 2000, n. 7142, in *Il fall.*, 2001, 590; in dottrina v. NICITA, *Gli effetti del fallimento per il fallito*, in *Trattato di diritto delle procedure concorsuali*, a cura di Apice, I, Torino, 2010, 428 e spec. gli autori riportati *sub* nn. 183 segg.

<sup>(13)</sup> Questa impostazione, risalente a Cassazione, 17 marzo 1958, n. 869, è sostenuta da Tribunale Velletri, 6 settembre 1991, in *Il fall.*, 1992, 406, con nota di MARCHETTI, *Effetti per il debitore - Diritto di abitazione - Limite temporale*; Tribunale Messina, 6 giugno 2000, in *questa Rivista*, 2000, II, 150, e, più di recente, da Tribunale Mantova, 9 febbraio 2011, in *www.ilcaso.it*. In dottrina, è stato affermato (NIGRO-VATTERMOLI, *Diritto della crisi delle imprese*, Bologna, 2012, 131) che la *ratio* dell'art. 47, comma 2, legge fallim., è «*quella che fissa tale momento all'esaurirsi della fase di liquidazione, ferma restando ovviamente la possibilità per il curatore di addivenire in qualunque tempo alla vendita della casa del debitore che (...) vanta sull'immobile solo un diritto di godimento (a fini abitativi)*».

<sup>(14)</sup> Si tratta, in realtà, di un *obiter dictum* contenuto in Tribunale Vicenza, 13 marzo 2009, in *www.ilcaso.it*. Dello stesso avviso, MORACE PINELLI, *Beni non compresi nel fallimento e tutela dell'interesse familiare nella legge fallimentare*, in studi in onore di Giovanni Giacobbe, a cura di Dalla Torre, I, Milano, 2010, 616.

Da ultimo, si è già accennato alle ipotesi di esecuzione individuale pendente proseguita dal curatore (*ex art. 107, comma 6, legge fallim.*) o dal creditore fondiario (che, ai sensi dell'art. 41 comma 2 T.U.L.B., ha anche il potere di promuoverla *ex novo*). Non vi è dubbio che in queste fattispecie trovino integrale applicazione le norme del codice di rito (per l'esecuzione continuata dal curatore, l'art. 107 comma 6 legge fallim. stabilisce che «*in tale caso si applicano le disposizioni del codice di procedura civile*», senza dettare alcuna riserva di compatibilità con la legge fallim.; per le espropriazioni del creditore fondiario l'applicabilità è ovvia): deve ritenersi pienamente applicabile, dunque, anche l'art. 560 cod. proc. civ. (che – si ripete – esclude categoricamente un rinvio dell'ordine di liberazione alla fase finale della vendita) e – salvo voler introdurre irrazionali disparità di trattamento non giustificabili (identici sono il cespite e il debitore e l'uso a cui il bene è destinato) – ciò vale ulteriormente a confortare la tesi secondo cui la casa del fallito può essere liberata anche prima del momento conclusivo della liquidazione (i.e., del decreto di trasferimento).

Riassumendo:

– l'art. 560, comma 3, cod. proc. civ. è norma del codice di rito com-

---

lasso di tempo maggiore, altri ritengono che la casa del fallito dovrebbe essere liquidata solo in seguito alla cessione degli altri cespiti dell'attivo<sup>(15)</sup>; pertanto, se liquidata in un momento anteriore l'aggiudicatario dovrebbe tollerare l'occupazione del fallito fino alla vendita degli altri beni<sup>(16)</sup>.

Quanto alla tesi che l'alienazione della casa del fallito sarebbe subordinata alla liquidazione del resto dell'attivo, va preliminarmente osservato che, in difetto di un'esplicita disposizione, il diritto d'abitazione del fallito non può pregiudicare le ragioni dei creditori. Si consideri al riguardo che il legislatore, quando ha inteso tutelare il diritto d'abitazione, lo ha espressamente previsto: il riferimento è, ad esempio, all'art. 67, comma 3, lett. c), legge fallim. che ha escluso l'azione revocatoria per le vendite concluse a giusto prezzo, se si tratta di immobili destinati a costituire l'abitazione principale.

Si aggiunga che tale orientamento si pone in contrasto: *i*) con l'art. 107 legge fallim., laddove attribuisce al curatore la facoltà di liquidare l'attivo con il solo limite della «*competitività*» delle modalità di vendita, di cui si è già detto; *ii*) con il principio di carattere generale che impone una rapida definizione della procedura fallimentare. Tant'è che, per accelerare la realizzazione dell'attivo, l'art. 104-ter legge fallim. prevede che il programma di liquidazione viene predisposto dal curatore entro sessanta giorni dalla redazione dell'inventario<sup>(17)</sup> e che

---

<sup>(15)</sup> MELI, *La casa di proprietà del fallito e l'art. 47 legge fallimentare. Aspetti processuali e sostanziali*, in *Quaderni di giur. comm.*, 1989, 123.

<sup>(16)</sup> ID., *Mancato pagamento delle spese condominiali da parte del fallito e «abitazione del fallito» secondo l'art. 47 l. fall.*, in *questa Rivista*, 1990, I, 28.

<sup>(17)</sup> Sempre nell'ottica di ridurre i tempi della procedura l'art. 87 legge fallim. prescrive oggi che l'inventario venga redatto «*nel più breve termine possibile*» dall'apposizione dei sigilli e nel rispetto delle norme contenute nel codice di rito; di qui l'affermazione che il curatore non possa posticipare le operazioni di inventario, sia pure al fine di predisporre un programma completo che tenga conto degli elementi emersi in sede di accertamento del passivo (P. FARINA, *L'aggiudicazione nel sistema delle vendite forzate* cit., 285; QUATRARO-VITIELLO,

patibile con la liquidazione fallimentare prevista dall'art. 107, comma 2, legge fallim.

– l'ordine di liberazione dev'essere emesso dal giudice delegato (investito della liquidazione *ex* art. 107, comma 2, legge fallim.) al più tardi al momento dell'aggiudicazione del bene;

– non necessariamente l'alienazione dell'immobile adibito a casa del fallito deve seguire la liquidazione degli altri cespiti;

– in caso di liquidazione dell'immobile destinato ad abitazione del fallito, l'ordine di liberazione può essere emesso anche prima dell'aggiudicazione, purché sia iniziata la liquidazione di tale bene.

\* \* \*

Venendo all'istanza del curatore, si rileva che l'immobile di via (*omissis*) non ha trovato aggiudicatari nei precedenti esperimenti di vendita e

---

tale documento, dopo essere stato approvato dal comitato dei creditori e autorizzato dal giudice delegato, è immediatamente vincolante: a differenza del passato, per iniziare le operazioni di vendita non occorre più attendere l'esecutività dello stato passivo <sup>(18)</sup>.

Per tali ragioni va senz'altro condivisa la decisione del giudice delegato laddove ha escluso che la casa del fallito vada liquidata solo dopo gli altri cespiti dell'attivo: a ritenere diversamente verrebbero disattese le esigenze di efficienza e celerità che caratterizzano la procedura fallimentare, con evidente pregiudizio delle ragioni dei creditori.

Passando, poi, ad esaminare l'orientamento che consente al fallito di abitare l'immobile fino alla pronuncia del decreto di trasferimento va avvertito che esso trae origine dal vecchio sistema dell'espropriazione forzata, quando l'ordine di rilascio era contenuto esclusivamente nel decreto di trasferimento di cui all'art. 586 cod. proc. civ. Ma oggi tale impostazione contrasta sia con l'autonomia che l'art. 107 legge fallim. riconosce al curatore nelle operazioni di vendita, sia con l'attuale regime dell'ordine di rilascio di cui all'art. 560 cod. proc. civ. Pertanto, dopo le innovazioni apportate a tale disposizione (come visto *supra*, il debitore deve liberare l'immobile al più tardi al momento dell'aggiudicazione) non vi è alcuna norma che possa giustificare la conservazione di una disciplina più favorevole al fallito rispetto a quella riservata al debitore civile. Tanto più ove si consideri che questi, dopo l'ordinanza di autoriz-

---

*Indicazioni operative ai curatori fallimentari riguardo alle modalità di redazione ed iter di formazione del programma di liquidazione nelle procedure fallimentari aperte dopo il 1° gennaio 2008*, in <http://www.ilcaso.it/opinioni/034-quattraro-vitiello-01-11-08.pdf>, 4).

<sup>(18)</sup> Il vecchio art. 104 legge fallim. segnava il confine tra accertamento del passivo e inizio della liquidazione dell'attivo, ed al tempo stesso determinava un vero e proprio nesso causale tra queste due fasi. In particolare si riteneva che l'ammissione al passivo legittimasse i singoli creditori all'azione esecutiva fallimentare, attribuendosi così al decreto di esecutività dello stato passivo la medesima natura del titolo esecutivo nell'esecuzione singolare. Di qui la convinzione che il decreto di esecutività, inteso come provvedimento nel quale confluivano i titoli esecutivi individuali, costituisse il presupposto essenziale per l'inizio delle operazioni di liquidazione. In tal senso v. ANDOLINA, «Liquidazione dell'attivo» ed «esercizio provvisorio» nel fallimento, in *questa Rivista*, 1978, I, 184, pag. 188 segg. Per lo stato passivo come titolo esecutivo, ovvero come «*somma e sintesi dei titoli esecutivi individuali dai quali trae fondamento e radice la successiva fase di liquidazione, non per nulla connotata dal legislatore (...), in termini di pura iurisdictione esecutiva*», v. MONTANARI, *Fallimento e giudizi pendenti sui crediti*, Padova, 1991, I, pag. 10 segg. e pag. 135 segg.).

che lo stesso è tuttora abitato dal fallito: è ragionevole presumere che la prosecuzione dell'occupazione costituisca ostacolo alla liquidazione del cespite.

Alla luce di quanto sopra esposto, può quindi emettersi l'ordine di liberazione *ex art.* 560, comma 3, cod. proc. civ. richiesto dalla Curatela.

P.Q.M. – visti gli art. 107 legge fallim. e 560 cod. proc. civ., ordina a P. S., nonché a chiunque altro occupi l'unità immobiliare sita in via (*omissis*) di consegnare immediatamente tale bene, libero da persone e cose, al curatore del Fallimento Avv. G. Z. L'esecuzione del presente ordine avviene a cura del curatore nelle forme previste dagli artt. 605 segg. cod. proc. civ.

---

zazione a vendita, deve rilasciare l'immobile, indipendentemente dal fatto che lo abiti o lo utilizzi per altri motivi <sup>(19)</sup>.

Né può essere trascurato che l'art. 560, comma 3, cod. proc. civ. è norma successiva all'art. 47, comma 2, legge fallim. e che quest'ultima disposizione non è stata modificata dal legislatore delle riforme: anche per questa ragione ed, in ossequio al principio *lex posterior derogat priori*, deve ritenersi che il giudice delegato possa ordinare il rilascio anche prima dell'aggiudicazione.

Sembra pertanto corretto ritenere che il diritto del fallito al godimento del bene sussiste fino a quando gli organi della procedura abbiano disposto la vendita ovvero anche in un momento successivo, sempre che non subiscano pregiudizio gli interessi dei creditori. Questa conclusione risulta rispettosa del dato normativo e al contempo risponde ai principi di rapidità ed efficienza che regolano la liquidazione dell'attivo (artt. 104-ter segg. legge fallim.), senza determinare ingiustificate disparità di trattamento con il regime dell'esecuzione singolare.

Dott.ssa PASQUALINA FARINA  
*Ricamatore di diritto processuale civile*  
presso la Facoltà di Economia dell'Università Sapienza di Roma

---

<sup>(19)</sup> Ulteriori differenze, prive di giustificazione, si determinerebbero inoltre qualora il curatore proseguiva un'esecuzione individuale pendente *ex art.* 107, comma 6, legge fallim., ovvero in caso di esecuzione promossa dal creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 2, T.U.L.B., atteso che in queste ipotesi l'art. 47 comma 2, legge fallim. non trova applicazione.