

## Vendite immobiliari e poteri del giudice delegato.

**Autore:** Caruso Mario

**In:** Diritto civile e commerciale

### Introduzione

La riforma della legge fallimentare, in questa analisi, trova una maggiore difficoltà a causa delle necessarie connessioni con la riforma delle procedure esecutive del codice di rito che, pur negate esplicitamente sia dal testo normativo che dalla relazione di accompagnamento, si ritiene continuino ad esistere.

Il tratto comune alle modifiche legislative operate nei due settori è data dalla ricerca di una soluzione ai problemi dettati dalle ragioni economiche di domanda ed offerta che determinano il reale risultato delle vendite coattive, disponendo un sistema reattivo alle dinamiche economiche visto l'accentuarsi della velocità procedimentale.

Il processo di espropriazione in generale non è in grado di soddisfare integralmente le ragioni dei creditori né di permettere all'esecutato la totale estinzione dei debiti, ciò dipenderà, infatti, non solo dal reale valore degli asset che formano la massa attiva, ma altresì dall'esito della vendita influenzato da ragioni extragiuridiche.

La reale finalità dell'istituto va quindi individuata nel raggiungimento della maggior somma possibile (highest and best revenue) e non nell'integrale soddisfazione dei creditori o nella esdebitazione del fallito. L'analisi del mercato immobiliare al momento della vendita, e non del singolo immobile, risulta, pertanto, un passaggio ormai obbligato sia per il curatore che per il giudice delegato i cui operati non possono più dirsi limitati ad un'analisi prettamente giuridica e genericamente economica.

### Analisi normativa della riforma.

Con la riforma viene eliminata la previgente distinzione tra modalità di vendita di beni mobili ed immobili: essi sono assoggettati alla medesima disciplina.

Viene anche eliminato il riferimento operato dall'articolo 105 l.fall. alla possibilità di applicazione delle disposizioni del c.p.c. ove compatibili, così come il rinvio specifico operato dal vecchio art. 108, co. 2 l.fall., all'art. 578 c.p.c. Questo non si ritiene porterà, però, ad una non applicabilità della disciplina ordinaria alle procedure fallimentari in quanto in seno alla nuova disciplina non sono state contemplate tutte le ipotesi possibili e si dovrà pertanto procedere a delle integrazioni non effettuabili tramite un'interpretazione endogena alla l.fall.

Con riguardo alle altre novità, una prima è data dal fatto che la vendita (anche dei beni immobili) non è più disposta dal G.D.[1] con ordinanza, ma, ai sensi dell'art. 107 l.fall., "le operazioni di liquidazione sono effettuate dal curatore[2] tramite procedure competitive, avvalendosi, ove lo ritenga opportuno, anche di soggetti specializzati"[3]. Tali soggetti, come prescritto dall'ultimo comma dello stesso articolo, e la cui utilizzazione risulta soltanto eventuale, saranno individuati nelle caratteristiche di onorabilità e professionalità con Regolamento del Ministro della Giustizia, il quale dovrà individuare anche i mezzi di pubblicità e trasparenza delle operazioni di vendita. Con riferimento alla pubblicità, sembra sarà applicabile la nuova disciplina del codice di rito dettata anche dall'art. 490 c.p.c., comma 2, in cui si prevede la pubblicazione dell'avviso in appositi siti internet[4].

L'aspetto innovativo, dato dalla possibilità di sfruttare intermediari specializzati, sarà portatore, presumibilmente, di miglior efficienza della procedura. Infatti, visto il moltiplicarsi di fondi di investimento immobiliare e di servizi di global service, il settore immobiliare ha subito un'evoluzione che è indirizzata alla produzione di un utile dall'investimento immobiliare e dalla sua gestione e non è più ancorato alla considerazione dell'immobile come bene rifugio dalle fluttuazioni di mercato. Inserendosi in questa visione, cui inevitabilmente anche i piccoli operatori e i singoli individui-investitori si uniformeranno, la collaborazione dei soggetti specializzati condurrà sia ad abbreviare i tempi di liquidazione, sia ad incrementare la media di partecipanti e le somme provenienti dalla liquidazione stessa, specie se si agisce nell'ambito di fallimenti immobiliari di consistenti dimensioni. La possibilità espressa di utilizzo dei tali soggetti può anche portare senza troppe complicazioni ad utilizzare lo strumento finanziario della cartolarizzazione.

Il curatore inoltre potrà avvalersi, per la fase di liquidazione dell'immobile, anche di un soggetto quale il notaio delegato. Tale figura è stata introdotta dalla L.302/98 ed è utilizzabile solo per le vendite all'incanto.

Data l'espressione "procedure competitive" utilizzata dall'art. 107 l.fall., si crede che siano utilizzabili entrambe le procedure utilizzate in precedenza, e specificamente, la vendita con incanto e quella senza incanto[5].

Ma alle forme consuete se ne accosteranno altre ben conosciute dagli operatori del diritto.

Non potrà proseguirsi nell'inammissibilità della vendita a trattative private[6], in quanto la relazione governativa di accompagnamento la menziona come possibile[7], e della licitazione privata al migliore offerente come forma atipica di vendita senza incanto, già utilizzata nella pratica anche se in tempi remoti[8]. In quest'ultima forma, la vendita è realizzabile sulla base di un invito a soggetti predeterminati e di offerte segrete accompagnate da deposito cauzionale[9]. Essa, concretamente, non sembrerebbe violare la prescrizione dell'art. 107 circa le procedure competitive. Ed infatti nell'udienza fissata, nel contraddittorio degli offerenti ed alla presenza del comitato dei creditori[10] del curatore e del fallito, il g.d. aggiudicherebbe il bene al miglior offerente, autorizzando il curatore a tradurre in atto la vendita nelle ordinarie forme negoziali predisponendo ovviamente la purgazione dai debiti/ipoteche gravanti/iscritte sul bene stesso.

È da segnalare, però, che mentre nel codice di rito non sembrava e non sembra esservi preferenza fra le vie percorribili da parte del giudice dell'esecuzione nel caso concreto[11], sembrava che il legislatore avesse seguito una diversa via nel fallimento, propendendo per l'incanto che ha il maggior numero di partecipanti possibili. Tale favore sembra eliminato dal contesto legislativo determinato con la riforma, che, mutando l'impianto generale, non riporta più in alcuna disposizione l'affermazione precedente "la vendita degli immobili deve farsi per incanto. Tuttavia il g.d. (...) può ordinare la vendita senza incanto", e lascia libertà di forma per raggiungere la maggior somma possibile con la vendita.

A favore dell'utilizzabilità della licitazione privata come forma "atipica" di vendita senza incanto, si può considerare la possibilità che l'immobile da vendersi abbia caratteristiche endogene tali da limitare in partenza la possibilità di vendita. Ciò potrebbe avvenire nel caso in cui l'immobile sia di valore architettonico importante, riconosciuto da un vincolo posto dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi della L.1089/1939[12]. I soggetti potenzialmente interessati saranno limitatissimi vista la difficoltà di approvvigionamento delle ingenti risorse finanziarie necessarie alle ristrutturazioni e alle successive difficoltà di vendita. In tal caso gli stessi interessati potranno basarsi, in caso di vendita ad incanto o senza incanto, sulla mancata conoscenza da parte dei competitors dell'avviso ed attendere un eventuale ribasso in mancanza di partecipanti, ovvero potrebbero in caso di vendita a trattativa privata farsi forti della inallocabilità dell'immobile, con inevitabile diminuzione del provento realizzabile in danno dei creditori. Sarebbe più facile organizzare data rooms e visite dei tecnici incaricati all'immobile, superando il problema fino ad oggi decisamente frequente, che impediva ai potenziali acquirenti la visione reale del bene. Inoltre si potrebbe già definire in sede di licitazione anche una modalità di pagamento differente da quella in contanti[13] che potrebbe essere ancor più soddisfacente degli interessi dei creditori procedenti, cosa che con le altre modalità di vendita sarebbe inattuabile.

Un'altra modalità possibile è quella dell'assegnazione, prevista nel codice di rito e che si riteneva, dalla maggioranza della dottrina, non utilizzabile all'interno della procedura fallimentare e che già nel c.p.c. esso è ipotesi residuale, da utilizzarsi nel caso la vendita all'incanto non abbia luogo per mancanza di

offerte. Analizzando però la nuova disciplina del c.p.c., ove si prevede un nuovissimo comma 2 dell'art. 589, non sarebbe peregrina l'idea di una potenziale applicabilità nel caso in cui vi sia in unico creditore insinuato al passivo e risulti necessaria la liquidazione di un immobile che non trovi acquirenti. Sembrerebbe, infatti, che la stima operata da uno specialista che trovi corrispondenza nell'offerta del creditore che richiede l'assegnazione sia sufficiente ad integrare i profili di sicurezza del debitore esecutato tali per cui non possa essere defraudato di parte del valore del bene e già una dottrina avanzata tempo addietro la riteneva di possibile introduzione nella procedura fallimentare[14].

Con riguardo alle modalità di azione del curatore, si ritiene che il legislatore abbia avuto come modello di riferimento non manifesto la modalità di vendita a licitazione a privata al migliore offerente ("atipica"), la cui descritta modalità si ritiene trovi applicazione in tutti gli altri sistemi di vendita. Anche nelle vendite con e senza incanto o a trattative private il g.d. dovrà, al termine dell'operazione, aggiudicare il bene con contestuale purgazione e sarà il curatore a porre in essere l'atto negoziale di trasferimento senza che vi sia spazio per il decreto di trasferimento vero e proprio di cui all'art. 586 c.p.c.[15], come avveniva in precedenza, ma pur sempre con un decreto di natura decisoria e non in funzione meramente ordinatoria.

Il momento della vendita come si è accennato, sembra tutto nelle mani del curatore ed il g.d., come affermato dall'art. 25 l.fall., esercita funzioni di vigilanza e di controllo sulla regolarità della procedura che, nell'intenzione (inespressa) del legislatore, doveva trovare tutte le soluzioni ai possibili problemi nell'ambito specialissimo della disciplina fallimentare. Pertanto sembrerebbe superato il dibattito circa la differenza tra ordinanze e decreti in ambito fallimentare. Sia perché l'art. 25 l.fall. afferma che i provvedimenti del giudice delegato sono pronunciati con decreto motivato, sia perché il nuovo art. 108 l.fall. non cita più le ordinanze, anzi il legislatore afferma nel 107 che le operazioni sono effettuate dal curatore. Le ordinanze sono lo strumento processuale che tipicamente assolve alla funzione ordinatoria del processo e la loro eliminazione, che lascia spazio al decreto motivato che può avere funzioni decisorie, costituirà il chiavistello per forzare il sistema e far riemergere i poteri del g.d. che il nuovo ordinamento non sembra essere riuscito ad elidere pur, forse, proponendoselo.

La nuova disciplina, difatti, non può portare ad un'alienazione del g.d. rispetto all'operazione di vendita, riducendo la possibilità di intervento a quanto prescritto dall'art. 108 in tema di poteri di sospensione ed impedimento. Si ritiene che il g.d., come accennato in precedenza, debba emanare decreto motivato di autorizzazione alla vendita in tutte le forme in cui essa si reputa effettuabile, così come avviene per le vendite a licitazione privata. E ciò anche al fine di evitare l'insorgere di problemi legati alla possibilità di contestazione da parte dei soggetti coinvolti.

Il decreto è un atto che svolge una funzione interna non sempre ordinatoria e che di solito non presuppone neppure l'insorgere di una questione e pertanto di un conseguente contraddittorio delle parti. Si adatta, pertanto, come in passato, a qualunque fra le modalità di vendita proposte, permettendo un controllo giudiziale. Senza contare che contro di esso è ammesso reclamo ex art. 26 l fall., da proporsi al tribunale che deciderà in camera di consiglio con una composizione che esclude il g.d. dal collegio.

Se si escludesse l'intervento del g.d. nel senso qui indicato, propendendo per una totale autonomia del curatore e per un trasferimento puramente contrattual-privatistico del bene immobile, si dovrebbe considerare che il reclamo contro gli atti di tale ultimo soggetto previsto dall'art. 36 è previsto solo in caso di violazione di legge o di omissione di atti e qualsiasi valutazione circa il valore dell'immobile da questi compiuta sarebbe incontestabile.

Non si può affermare che gli organi fallimentari[16] possono farsi assistere da soggetti specializzati e che già questo dovrebbe limitare la possibilità di anomalie permettendo un controllo sui prezzi di base d'asta determinati dal curatore in base al valore stimato. È vero, infatti, che finora i g.d. si sono fatti assistere da stimatori professionali e non per questo si è escluso il loro potere d'intervento sulla valutazione.

Né si può addurre a suffragio della opposta interpretazione:

che esisterebbero i poteri di cui all'art. 108 di sospensione ed interruzione da esercitarsi rispettivamente:

- a) -  
in un qualsiasi momento, ma che praticamente non potrà precedere la notificazione ex art. 107, comma 2, l.fall. operata dal curatore prima del completamento delle operazioni (e quindi con un certo margine di discrezionalità);
- b) - o entro 10 gg. dal deposito in cancelleria della documentazione riguardante gli esiti delle procedure di vendita;

ed affermando di conseguenza che il g.d., pur non potendo più agire in via preventiva come perito peritorom aumentando la base d'asta rispetto alle indicazioni del consulente, può agire su istanza dei soggetti interessati (creditori, fallito e previo parere del comitato dei creditori) in via successiva sospendendo od impedendo il perfezionamento della vendita in corso di esecuzione.

Né si può invocare la dizione dell'art. 104-ter comma 1, ove si afferma che il curatore predisposto il piano di liquidazione, lo sottopone all'approvazione del g.d. che si reputa dovrà essere necessariamente concessa tramite decreto (reclamabile) ai sensi del novellato art. 26. Invero, il curatore per redigere tale piano avrà già utilizzato i pareri e le valutazioni dei tecnici incaricati delle perizie e si potrebbe quindi sostenere che un vaglio preventivo circa la loro validità e circa le intenzioni del curatore, possa essere effettuato in questa sede. Nulla da eccepire in proposito, e tale doveva essere l'intenzione del legislatore. Ma risulta evidente da quanto esposto fin dalla premessa che una qualsiasi mancanza od errore in fase di stima (e ricordiamo che il piano deve essere predisposto entro 60 giorni dalla redazione dell'inventario, un termine decisamente breve!) non potrebbe più essere rilevato e corretto da alcun organo giudiziario, ma solo dai creditori per motivi determinati e con le evidenti limitazioni che in seguito saranno analizzate. Senza valutare che, oltre alla singola perizia, può essere stato mal interpretato il mercato immobiliare di riferimento o la modalità di vendita, prescelta fra quelle possibili, nello spirare anche di un breve lasso di

tempo, si riveli come non la più adatta. Si violerebbe insomma quel principio informatore dell'ordinamento che vuole la previsione di adeguati sistemi di controllo sull'operato degli organi non solo statali e giurisdizionali ma anche delle organizzazioni private.

Nel nuovo sistema, le motivazioni di proposizione dell'istanza, sono indicate in modo assai generico e non sono ancora state delineate dalla giurisprudenza e non si può rendere a tal punto incerta la tutela dei soggetti creditori coinvolti nel fallimento e, in ogni caso, le eventuali discrasie tra valore reale e prezzo d'asta dovranno assumere dimensioni notevoli per poter addivenire ad una pronuncia di accoglimento dell'istanza di sospensione od impedimento[17].

La previsione di cui all'art. 108 co. 1, ove si annuncia la possibilità per il giudice di sospendere ovvero impedire la vendita in presenza di situazioni di allerta va pertanto adeguata e non si devono considerare né la posizione dell'articolo di riferimento né la mancanza di esplicita norma come presuntive dell'indisponibilità dei poteri di intervento in altro modo e momento.

Le due situazioni cui si letteralmente si individua il potere di intervento sono: la prima, "gravi e giustificati motivi" e, la seconda, "qualora il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato".

Per "gravi motivi" si crede si debbano ravvisare quelli individuati da dottrina e giurisprudenza con riferimento alla stessa espressione utilizzata all'art 283 c.p.c. con riferimento alla sospensione dell'esecuzione della sentenza di primo grado[18], qualora si proponga appello, Si dovrà, cioè, mutatis mutandis: **a)** effettuare una valutazione sulla fondatezza dell'istanza onde cercare di prevederne l'esito, e **b)** predisporre una valutazione della posizione della massa attiva e del danno che essa subirebbe il quale ultimo deve presentare il carattere della gravità.

L'espressione "impedire" è molto più decisa di quella precedente ("sospendere") che aveva fatto sorgere dubbi sul momento fino a cui si potesse giungere per impedire il perfezionamento della vendita. Individuato dalla giurisprudenza, nel decreto di trasferimento di cui al 586 c.p.c. pur constatato il versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario[19], e dalla dottrina fino nel momento di aggiudicazione[20] che, in ogni caso, precede il saldo del prezzo da conferirsi immediatamente dopo.

Per "prezzo notevolmente inferiore a quello giusto" si potrebbe individuare, certamente, quello della lesione ultra dimidium e della lesione oltre il quarto[21], ma si potrebbe giungere fino al punto di affermare che sarebbe identificabile anche nel fatto che venga proposta un'offerta in aumento del quinto (nel vigore della previgente disciplina, del sesto) entro i 10 giorni successivi all'asta[22]. Fatto che dimostrerebbe che la richiesta di mercato è superiore. Ma tale ultima possibilità sembrerebbe sia stata soppressa (vista l'affermata autosufficienza del diritto fallimentare) e l'unico riferimento ad una percentuale (escludendo la possibilità di connessioni con il c.p.c.) è effettuato dall'art. 107, co. 3 l.fall., ed indica il 10% di aumento con proposta irrevocabile di acquisto, avvenimento che consente direttamente al curatore la sospensione della vendita. Ma tale percentuale, se può giustificare un'interruzione per trarre

maggior profitto, non può, al contrario, permettere alcuna azione immediata, da parte dei creditori, a tutela dei propri interessi, qualora il curatore già in precedenza abbia proposto una base non conveniente. Una volta presentata l'istanza ex art. 108 l.fall., da parte degli interessati, la sua determinazione è rimessa al g.d. ed è quindi insindacabile in sede di Cassazione[23]. Il Supremo Collegio, intervenendo sul punto ha affermato[24], nel vigore della precedente normativa, che il giusto prezzo è quello di mercato del bene determinato dal gioco delle offerte al rialzo, una volta che tutti gli interessati abbiano avuto la possibilità di esprimersi. Si crede che tale interpretazione continui a spiegare la propria validità

Come contemperare pertanto il proposto ampliamento delle possibilità di vendita con l'ovvia limitazione di una possibile rilevazione di lesione (o non convenienza) ad una sola modalità fra quelle esistenti, cioè a quella che potrebbe avvenire in sede di vendita all'incanto? Nelle altre forme di vendita, che si sono valutate come possibili, infatti, la lesione per violazione del giusto prezzo non sarà rilevabile da un successivo aumento del prezzo che non sembra essere previsto. Inoltre, se il legislatore stesso ha previsto tale possibilità, come se ne può dedurre che il semplice verificarsi di un atto consentito sia indice di lesione?

L'ipotesi un decreto di autorizzazione del g.d. che precede la predisposizione delle operazioni di vendita da parte del curatore consentirebbe un doppio filtro di tutela in quanto il vaglio preventivo potrebbe evitare la formazione di cortocircuitazione del sistema in cui i creditori non riescano a trovare una forma adeguata di tutela.

Vi è poi il sostegno di alcuni dati testuali che avvalorano la conclusione riportata. L'art. 108 afferma che "su istanza, entro 10 gg. dal giorno del deposito di cui all'art 107 co. 4, il g.d. può impedire il perfezionamento della vendita" e l'art. 107, co.4, cui si rimanda, afferma "...degli esiti delle procedure". Ebbene, il curatore ha compiuto il suo dovere ed ha venduto l'immobile ed ha depositato l'atto e il trasferimento si dovrebbe essere verificato immediatamente e non se ne sarebbe potuto chiedere di impedirne il perfezionamento, ma casomai chiederne l'annullamento. Ciò presuppone che tra il suo atto e la reale assegnazione v'è spazio per qualcosa di diverso che, come proposto, deve essere il vaglio di conformità rispetto al decreto del g.d.[25] già emanato come detto, all'atto dell'approvazione del programma di liquidazione ex art. 104-ter co.1, a meno di non volersi limitare a considerare che il perfezionamento si concretizzi con il decreto di trasferimento della cui esistenza non si ritrova traccia testuale nella nuova disciplina ma che potrebbe comunque rinvenirsi da un'interpretazione sistematica ma che in tal caso si ridurrebbe ad avere carattere puramente ordinatorio lasciando privi dell'adeguata tutela dei creditori precedenti.

[1] Con ordinanza, come affermava la maggior parte della dottrina e come richiedeva la prassi costante dei tribunali. Il g.d., tuttavia, mantiene un potere di controllo e di intervento che verrà esercitato nel corso della procedura nelle modalità di cui all'art. 108 tramite la sospensione della vendita o impedendone il perfezionamento.

[2] La maggiore autonomia attribuita al curatore è tratto distintivo della riforma che non distingue più tra vendite di mobili ed immobili e che prevede solo una differente disciplina per l'affitto e la vendita dell'azienda e per i beni individuabili in blocco.

[3] Così recita il comma 1 dell'art. 107 l.fall.

[4] Già numerosi Tribunali avevano predisposto, per una pubblicità più penetrante nel mercato, appositi siti. Alla luce della diffusione capillare dell'utilizzo dei sistemi informatici e la possibilità di accesso anche a soggetti esteri, sarebbe opportuno, proporre gli annunci in almeno altra lingua straniera (inglese) e formare una piattaforma unica a livello nazionale in cui si possa in base alla ricerca geografica individuare immobili di possibile interesse per l'utente.

[5] La prassi di molti tribunali si era nel tempo indirizzata, nonostante la preferenza del legislatore per la forma dell'incanto, nella preferenza alla vendita senza incanto in modo da evitare manovre fraudolente e frequenti turbative delle aste poste in essere da operatori immobiliari poco corretti.

Cosa vi era di più facile che far andare deserta la prima e la seconda asta, attendendo la diminuzione della base d'asta e poi anche in caso di offerta da parte di terzi procedere all'aumento del quinto (fino all'anno passato di un sesto) per ottenere l'aggiudicazione? La media dei ribassi era da valutare in una diminuzione pari a circa il 25-30%. Con un'offerta in rialzo del sesto si aveva un risparmio netto del 19%!!

È da considerare inoltre che le tecniche intimidatorie pur assenti nel caso concreto sono state in passato tanto penetranti da aver portato l'opinione pubblica alla convinzione che non solo sia tutt'ora inutile partecipare alle aste, ma anche che sia pericoloso. Se a questa non trascurabile nota di costume si aggiunge che la procedura di per sé non è semplice da seguire negli adempimenti molto tecnici, anche



armati di buona volontà, si dovrà procedere alla nomina di un procuratore facendosi carico dei conseguenti oneri, ed in una visione di spesa globale ciò sicuramente incide con percentuali di spese legali che saranno tanto maggiori quanto più popolare è il bene che si intende acquisire.

[6] Negata, nella vigenza della vecchia disciplina, dalla migliore dottrina, Ragusa Maggiore, in Liquidazione e ripartizione dell'attivo, pg.10, Satta, in I procedimenti di liquidazione e ripartizione dell'attivo fallimentare, e da alcune pronunce di merito: Tribunale Lamezia Terme 18-02-1982 Foro It. del 1982,pg. 1717; ma a riguardo esistevano già le voci favorevoli di Pajardi, in Manuale di diritto fallimentare, pg, 475 nota 21.

[7] Con riguardo a tale nuova metodologia, la giurisprudenza<sup>[7]</sup> nel passato è stata decisa nel definire affetta da nullità l'eventuale vendita a trattativa privata attuata nonostante il divieto (non espresso) di legge ai sensi dell'art. 1418, comma1, c.c. ma si crede che con la riforma essa subirà un mutamento di orientamento proprio in virtù del nuovo assetto legislativo creatosi.

[8] Si veda Tribunale di Chieti 13-07-1955, in Dir. Fall., 1955, pg 565.

[9] Cui si ritiene applicabile il nuovo art. 580, comma 2, c.p.c.

Nel vigore della vecchia disciplina il Supremo Collegio aveva stabilito che il provvedimento con il quale il giudice delegato, in occasione della vendita di immobili, dispone il sequestro della somma versata a cauzione da un partecipante all'incanto presentante dichiarazione di recesso dallo stesso, costituisse provvedimento abnorme, non consentito da norme positive e perché caratteri tipici del sequestro sono strumentalità e provvisorietà, entrambi assenti nel caso in questione: Cass. n. 9521 del 1997, in Il Fall. 1998, pg. 389; Cass. n. 8004 del 1996, in Il Fall. 1997 , pg. 487.

[10] In definitiva, si ritiene che da organo semplicemente consultivo e di vigilanza, con la sola esclusione del caso di cui al vecchio art. 104 l.fall., esso sia pervenuto alla potestà di influenzare notevolmente l'operato del curatore sostituendo (a volte) le autorizzazioni del giudice delegato, e dovendo sottostare ad un obbligo di motivazione anche se succinto che sarà sottoposto al vaglio degli interessati che, sulla motivazione, potranno basare il proprio reclamo ex art. 36 L.fall come modificato.

[11] Esisteva, di fatto, una consuetudine presso i giudici dell'esecuzione nel seguire la vendita all'incanto per la maggiore trasparenza da essa garantita.

[12] È stata ammesso altresì il diritto di prelazione a favore dello Stato anche in sede di vendita fallimentare per questa tipologia di beni.

[13] Dando libero spazio alla creatività finanziaria dei proponenti.

[14] Pajardi in una nota alla sentenza della cass. 5069 del 1983, in G. Fall., 1983, pg 108, che motivava la sua opinione sottolineando che le tendenze più moderne volte a fronteggiare esigenze di snellezza e aderenza al reale della procedura potevano far filtrare un simile istituto.

[15] Potrebbe però sollevarsi il problema di stabilire in quale tipo di atto diverso dal decreto di trasferimento si possa stabilire la purgazione che è esplicitamente previsto in questo solo atto e se il trasferimento avviene tramite il curatore con atto negoziale senza di esso ci si potrebbe trovare nella non possibilità di emanare un provvedimento adeguato. Pur ritenendo che un atto giurisdizionale così come può accertare la realtà, così la può modificare (come nel caso dell'art. 2932 c.c.) non si ritiene esistano problemi insormontabili per ammettere un normale decreto che elimini tali gravami che sicuramente diminuirebbero fino ad eliminarlo appeal del bene.

[16] Come stabilito dall'art. 107, co. 1, l.fall.

[17] Come si vedrà più avanti ove si analizzeranno i termini specifici e cioè, i "gravi e giustificati motivi" e "il prezzo offerto notevolmente inferiore a quello giusto".

[18] E che dopo la riforma operata nel 1990, è esecutiva.

[19] Cass. n. 6665 del 1996 e Cass. n. 11187 del 1993.

[20] Si veda per tutti: Ferrara-Borgioli,  
Il Fallimento, Milano, Giuffrè, 1995, pg. 586.

[21] Tali ipotesi sono normativamente previste dal legislatore del cod. civ. agli artt. 1148 c.c. (azione generale di rescissione per lesione) e 763 c.c. (lesione oltre il quarto nelle donazioni). Ma, acquisendo le riflessioni di parte della dottrina[21], non può dirsi che il nostro ordinamento persegua l'ideale della giustizia e dell'equità nelle contrattazioni e bisogna prendere atto che l'uguaglianza dei contraenti è solo formale. Ancora oggi le disuguaglianze sono riconosciute solo nei contratti rivolti alla massa dei consumatori da parte di soggetti imprenditori[21] e niente viene disposto con riferimento ai rapporti tra singoli o avvenuti con trattative precedenti, indipendentemente dalla forza espressa durante il loro svolgimento.

[22] Come si era in passato affermato vista l'applicabilità della disciplina del codice di rito cui il legislatore della riforma sembra non voler più fare riferimento.

[23] Vale ancora, si ritiene, la soluzione di Cass. 481/'91 e del Trib. Roma decr. 27-02-'90 e 30-05-'90, in Dir. Fall. 1990, pg. 874.

[24]  
Cassazione sent. n° 10539 del 1996.

[25] Il ragionamento può essere avvalorato anche da una nota delle commissioni alle Camere che, nel mese di novembre, hanno aspramente criticato i principi e le disposizioni in merito al giudice delegato e

all'unanimità (compresi i tutti i componenti della maggioranza) hanno affermato che “il ridimensionamento del ruolo assegnato al giudice non può comportare l'affievolimento delle garanzie sostanziali, oltre che procedurali, che devono caratterizzare le decisioni assunte nell'ambito delle procedure e che, a tal fine, risulta indispensabile evitare confusione e sovrapposizione delle competenze dei diversi organi suscettibili di determinare un'attenuazione dei presidi a tutela degli interessi coinvolti, compresi quelli dell'erario”.

<https://www.diritto.it/vendite-immobiliari-e-poteri-del-giudice-delegato/>