

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
IL PRESIDENTE E I GIUDICI DELLA SEZIONE

Ai sig.ri Curatori
Agli Ordini professionali

Oggetto: Questioni in tema di aggiudicazione con procedura competitiva. Offerte migliorative. Informativa ai sensi dell'art. 216 comma 9 CCII. Registrazione del verbale di aggiudicazione.

È venuta all'attenzione della Sezione l'esistenza di prassi non uniformi dei curatori con riguardo a taluni adempimenti della vendita competitiva, svolta secondo il codice della crisi (artt. 216 e 217 CCII).

1. Impossibilità di accettare offerte migliorative.

Il codice della crisi, sia pur senza irrigidire la procedura competitiva in una serie di regole dettagliate, come la vendita secondo il codice di rito (art. 216 comma 3 CCII), ha ripreso alcuni dei punti principali della vendita forzata immobiliare riformata nel 2015, attenuando nei punti salienti le differenze operative tra i due modelli.

In particolare, derivano dalla riforma del 2015 (d.l. 27 giugno 2015 n. 83, conv. legge 6 agosto 2015 n. 132) e sono oggi applicabili alla vendita con procedura competitiva:

- la facoltà di presentare un'offerta inferiore, ma di non oltre il 25%, rispetto al prezzo di riferimento stabilito nell'avviso di vendita (art. 216 comma 7), che riprende l'art. 571 c.p.c.;
- il potere del giudice delegato su istanza di debitore, comitato dei creditori o altri interessati – istanza da proporre nel termine di dieci giorni dal deposito della documentazione pertinente alla vendita (art. 216 comma 9) di “impedire il perfezionamento della vendita”, cioè revocare l'aggiudicazione, “in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito” (art. 217 comma 1) – norma che riprende e adatta al diverso contesto la disciplina della vendita senza incanto con unica offerta (art. 572 c.p.c.);
- l'impossibilità di riaprire la sequenza dei rilanci ricevendo e accettando un'offerta migliorativa dopo la chiusura dell'esperimento di vendita. Infatti, il codice della crisi non ha riprodotto all'art. 216 la facoltà del curatore di “sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto”, già prevista dall'art. 107 comma 4 legge fall.

Come conseguenza di quest'ultima novità, anche l'aggiudicazione deliberata a seguito di procedura competitiva – come la vendita senza incanto del codice di rito – è oggi sempre definitiva, salvo l'esercizio del potere di revoca previsto dall'art. 217 CCII per “notevole sproporzione tra l'offerta e il prezzo ritenuto congruo” o per la già accennata “presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito”.

Cfr. Trib. Avellino 19 marzo 2021 (sulla banca dati *Jus Explorer*) che, nel vigore dell'art. 107 legge fall., ha sottolineato la differenza tra il modello della “procedura competitiva deformalizzata, la cui regolamentazione ed il cui svolgimento sono affidati al curatore fallimentare nel rispetto dei principi generali di massima informazione e partecipazione degli interessati (art. 107 co. 1 l.f.) ed il modello disciplinato dal codice di procedura civile (art. 107 co. 2 l.f.)”, per trarne la giusta conclusione che “se il curatore opta per lo schema della vendita senza incanto regolato dal codice di rito (art. 107, comma 2, l.f.), è ad essa applicabile il disposto dell'art. 572 co. 2 c.p.c., che afferma la definitività dell'aggiudicazione in favore del maggior offerente, non ammettendo, diversamente dalla vendita con incanto, la presentazione di offerte migliorative e la conseguente riapertura della gara”.

2. Informativa sulla conclusione della procedura competitiva.

L'informazione sull'esito della vendita deve essere data entro cinque giorni dalla conclusione dell'esperimento di vendita, con il deposito nel fascicolo telematico della “documentazione relativa alla vendita” (art. 216 comma 9 CCII).

Tale informazione deve essere data qualunque sia l'esito della procedura di vendita – cioè anche nel caso in cui non c'è stata aggiudicazione, perché la pubblicità non è stata eseguita o è incompleta o non ci sono offerte valide – al fine di consentire al giudice delegato di verificare il rispetto dei termini previsti nel programma di liquidazione (art. 213 comma 5: entro otto mesi dall'apertura della procedura, salvo differimento autorizzato) e del numero di esperimenti di vendita che ogni anno devono essere tentati nel rispetto dell'art. 216 comma 4 CCII.

Il deposito della documentazione consente al giudice delegato di controllare la regolarità delle operazioni e agli “interessati” (debitore, comitato dei creditori, altre persone che hanno partecipato alle operazioni di vendita) di portare all'attenzione del giudice delegato le contestazioni al prezzo offerto funzionali a “impedire il perfezionamento della vendita” (vedi sopra).

Dalla data del deposito accettato decorre il termine di dieci giorni per le contestazioni al prezzo offerto previste dall'art. 217, senza che sia necessaria l'apposizione di un visto da parte del giudice. Testualmente, il termine appare riferito al solo caso di “notevole inferiorità” del prezzo offerto rispetto a “quello ritenuto congruo” (comma 1, primo periodo), ma non v'è ragione apparente per non

estendere tale previsione anche al secondo periodo del medesimo comma 1, dove il termine di confronto dell'offerta consiste nel prezzo stabilito nell'avviso di vendita (art. 216 comma 5).

Considerate le funzioni del deposito e il breve termine concesso agli interessati per la presentazione di istanze, ove ne ricorrano i presupposti, in via di principio la documentazione deve essere completa e deve comprendere i seguenti documenti:

- L'avviso di vendita;
- La prova dell'avvenuta pubblicità;
- Le offerte pervenute e relativi allegati (cauzione, prova dei poteri ecc.);
- Il verbale di asta, con eventuale aggiudicazione;
- L'elenco dei beni venduti (nel verbale o in allegato)
- In caso di pluralità di offerte, il dettaglio dei rilanci (nel verbale o in allegato).

Quindi, non è sufficiente il deposito di una semplice nota informativa per osservare l'obbligo di legge.

3. Trasferimento della proprietà riservato a un successivo atto notarile.

Quando il trasferimento della proprietà dei beni o diritti è riservato a un successivo contratto da farsi per atto notarile – per ragioni di validità sostanziale del trasferimento (ad es. immobili, crediti nei confronti della P.A.) o di pubblicità giuridica (ad es. beni mobili iscritti in pubblici registri, aziende, quote di S.r.l.) – il verbale di aggiudicazione, anche se ricevuto da notaio:

- è un semplice atto interno al procedimento,
- non dev'essere registrato e non paga imposta di registro, in quanto sarà il successivo atto notarile a essere registrato col pagamento della relativa imposta.

Cfr. D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, art. 11-ter della tabella (atti esenti), introdotto nel 1999 per disciplinare la delega ai notai delle esecuzioni immobiliari di cui alla legge n. 302/1998, "Verbali di gara o d'incontro [incanto], dichiarazioni di nomina di cui all'articolo 583 del codice di procedura civile e relativi depositi, redatti o ricevuti dai notai delegati", ma estensibile per identità di *ratio* anche alla liquidazione dei beni nelle procedure concorsuali.

Pertanto, la documentazione da depositare è quella indicata al par. 2.

4. Verbale di aggiudicazione soggetta a registrazione. Documentazione richiesta.

Quando il trasferimento per atto notarile non è necessario (ad es. vendita di beni mobili), il verbale di aggiudicazione deve essere sottoposto a registrazione col pagamento di tassa fissa (se la vendita è soggetta a IVA) o a imposta proporzionale di registro (in caso contrario), salva ove dovuta l'emissione di fattura e il pagamento della relativa IVA.

In tale caso, i sig.ri Curatori sono invitati ad attenersi alle seguenti indicazioni per agevolare la trasmissione telematica del verbale all'Agenzia delle Entrate:

- il verbale di aggiudicazione deve essere depositato telematicamente come atto principale;
- al verbale deve essere allegato l'elenco dei beni venduti (se non è contenuto nel verbale), la restante documentazione inerente alla gara (vedi sopra par. 2) e inoltre
- prova dell'avvenuto pagamento dell'imposta di registro (tassa fissa o proporzionale).

Torino, 5 giugno 2025

IL PRESIDENTE
E I GIUDICI DELLA SEZIONE