

# Senza asta non si può cancellare l'ipoteca

## Crisi d'impresa

Le Sezioni unite sul subentro del curatore nel preliminare prima casa

Il professionista assume un ruolo duplice: parte e rappresentante della massa

### Filippo D'Aquino

Le Sezioni unite 7337/2024 affermano il principio per cui il subentro del curatore del fallimento del promittente venditore nel contratto preliminare "prima casa" trascritto costituisce attività di liquidazione dell'attivo e non comporta di per sé la cancellazione dei gravami iscritti sul bene.

Le premesse e le implicazioni di questa pronuncia vanno al cuore del ruolo del curatore, che - come evidenziato al punto XVII della sentenza - cumula il ruolo di successore del debitore (parte) con quello di rappresentante della massa dei creditori (terzo) e in quest'ultima veste liquida i beni della massa, procurando all'acquirente l'effetto purgativo dai gravami (articolo 586 del Codice di procedura civile).

La pronuncia origina da un caso limite: il promissario acquirente, dopo avere trascritto il preliminare, aveva «interamente versato» al promittente venditore (debitore) l'intero prezzo (preliminare a effetti anticipati) e, una volta intervenuto il fallimento, aveva chiesto al curatore il subentro nel preliminare e l'emissio-

ne del decreto di cancellazione dei gravami. Il subentro del curatore del promittente venditore nel preliminare aveva prodotto il trasferimento del bene a un terzo rivendicante purgato dai gravami, senza che un euro fosse versato ai creditori.

Va detto che la norma (articolo 72, comma 8, della legge fallimentare) non contempla la cancellazione dei gravami, che costituisce principio affermato per via giurisprudenziale (Cassazione, n. 3310/2017), peraltro formulato in via incidentale (come emerge dal precedente citato).

Questo beneficio per il promissario non ha eguali nell'ordinamento, come si osservava su queste colonne (si veda «Il Sole 24 Ore» del 15 febbraio 2023), posto che il promissario acquirente che chieda giudizialmente l'esecuzione forzata in forma specifica dell'obbligo di contrarre (articolo 2932 del Codice civile) gode nei confronti del promissario in bonis della riduzione del prezzo in relazione al costo della cancellazione dei gravami, così come il promissario di un bene esecutato non può paralizzare l'esecuzione forzata nei confronti del promittente.

La giurisprudenza di legittimità, muovendo da un autorevole arresto delle Sezioni Unite (19506/2008), aveva, invero, affermato in sede di vendita di beni nel concordato preventivo il principio secondo cui la vendita concordataria costituisce vendita forzata (invito domino) e impone il rispetto delle procedure competitive ai fini dell'effetto purgativo (Cassazione, 23139/2020).

Le Sezioni unite riaffermano questo principio nella vendita fallimentare - vendita forzata per eccellenza - e, in particolare, nel caso del trasferi-

mento di un bene immobile per effetto del subentro del fallimento del promittente venditore in un contratto preliminare, ove l'effetto purgativo non può prescindere a fini purgativi dalla procedura competitiva e richiede l'espletamento di una fase a evidenza pubblica («procedimentalizzata») nell'interesse dei creditori.

Questo effetto purgativo induce una cesura netta tra fase negoziale (subentro nel preliminare) e fase esecutiva. Mentre nella prima, il curatore soggiace a un diritto potestativo del promissario, che gli impone il subentro nel contratto e lo rende parte del preliminare (e, quindi, successore del debitore), nella seconda, le Sezioni unite ci dicono che egli non è «delegato a vendere dal proprietario», in quanto «la funzione liquidatoria esclude di contro il vincolo negoziale». Qui il curatore opera quale rappresentante della massa per cui, al fine di procurare l'effetto traslativo, deve ricorrere a una procedura competitiva.

Principio di competitività (articolo 107, legge fallimentare.) ed effetto purgativo (articolo 108) costituiscono una endiadi, anche ove il curatore ceda un immobile subentrando in un contratto preliminare. Il subentro forzoso del curatore nel preliminare non esclude e, anzi, implica l'applicazione del principio di competitività delle vendite forzate al pari delle altre attività liquidatorie, tale da imprimere all'attività post-negoziale la velocità di fuga necessaria per consentire al curatore di sganciarsi dal ruolo di parte negoziale e di assumere il ruolo di rappresentante della massa, al fine di attribuire alla vendita del bene l'effetto purgativo.