



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
SEZIONE PRIMA CIVILE

Il Giudice delegato , dott. Pasquale Russolillo, nel procedimento portante il
n. r.g. 525/2021, promosso da

PARTE RICORRENTE

e

PARTE RESISTENTE

e

PARTE RESISTENTE

visto il ricorso depositato in data 9 febbraio 2021, con cui
ha proposto reclamo avverso l'atto di sospensione delle
operazioni di vendita immobiliare adottato, ai sensi dell'art. 107 co. 4 l.f.,



dal curatore del fallimento all'esito dell'aggiudicazione del
22 gennaio 2021, e comunicato alla ricorrente in data 3 febbraio 2021;

ha emesso il seguente:

DECRETO

Rilevato che:

ha proposto tempestivo reclamo avverso l'atto
con cui il curatore del fallimento ha sospeso, ai sensi dell'art.
107 co. 4 l.f., le operazioni di vendita immobiliare svoltesi, in virtù di
ordinanza del giudice delegato del 9 ottobre 2020, nelle forme dell'asta
telematica sincrona mista;

l'esponente ha dedotto di essere risultato, in data 22 gennaio 2021,
aggiudicatario del lotto immobiliare "*rappresentato da un 'fabbricato
costruito per esigenze industriali - D/7', sito nel Nucleo Industriale di
Calabritto (Av)*", avendo presentato, quale unico partecipante alla vendita
senza incanto, un'offerta pari ad € 360.000,00, corrispondente al 75% per
cento del prezzo base d'asta;

l'istante ha soggiunto che, a motivo della sospensione, il curatore aveva
rappresentato di aver ricevuto offerta irrevocabile migliorativa,
erroneamente interpretando il disposto dell'art. 107 co. 4 l.f., norma che
consentirebbe l'esercizio di una siffatta facoltà esclusivamente nel caso di
vendita competitiva deformalizzata e non già quando vi sia stato ricorso alle
forme del codice di procedura civile; ha precisato che l'aggiudicazione
conseguente a vendita senza incanto deve ritenersi definitiva, non
ammettendo successive offerte di rincaro, né ai sensi della citata norma
fallimentare, né ai sensi dell'art. 584 c.p.c.; ha inoltre chiarito che la facoltà
di sospensione doveva ritenersi in ogni caso preclusa al curatore, non
essendo più possibile esercitarla una volta concluse le operazioni di vendita
con la comunicazione del loro esito al giudice delegato (art. 107 co. 5 l.f.);



si è costituita in giudizio, a seguito di estensione del contraddittorio disposta dal giudice delegato, la società _____ che ebbe a presentare, giusta relazione del curatore, offerta migliorativa pari ad € 400.000,00 in data 27 gennaio 2021, accompagnata da una cauzione complessiva pari ad € 40.000,00;

la _____ ha chiesto la conferma del provvedimento sospensivo adottato dal curatore fallimentare, sussistendone le condizioni di legge, atteso che l'offerta pervenuta era superiore del dieci per cento rispetto a quella dell'aggiudicataria _____ in via subordinata, in caso di accoglimento del reclamo, la resistente ha chiesto l'annullamento del provvedimento di aggiudicazione del lotto adottato dal curatore fallimentare in data 22 gennaio 2021, quale referente della procedura, essendo esso viziato dallo "scarto" automatico dell'offerta telematica presentata dalla _____ da parte del sistema informatico, nonostante la sua regolarità, circostanza a cui appunto la società indebitamente esclusa aveva inteso ovviare presentando l'offerta in rincaro;

è comparso il curatore fallimentare dando atto di aver comunicato alle altre parti processuali la relazione informativa relativa alla sospensione delle operazioni di vendita depositata in cancelleria in data 27 gennaio 2021;

Considerato che:

l'art. 107 l.f. prevede due modalità alternative di svolgimento delle operazioni di liquidazione dell'attivo in sede fallimentare (c.d. doppio binario): a) 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.); b) il modello legislativo disciplinato dal codice di procedura civile (art. 107 co. 2 l.f.);

fermo restando che in entrambi i casi il quadro di riferimento per tutti i partecipanti alla gara è il bando oggetto di pubblicazione, è del tutto



evidente che solo nell'ipotesi di vendita di cui al comma secondo, che è a schema rigido e predeterminato, devono ritenersi automaticamente applicabili, ad integrazione del bando, tutte le disposizioni normative dettate dal codice di procedura civile;

ne consegue che, quando il curatore ha optato per lo schema della vendita senza incanto regolato dal codice di rito, deve ritenersi 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;

l'esaustività della regolamentazione contenuta nel codice di rito rende la vendita così regolata non integrabile con disposizioni ad essa estranee, tanto più se non espressamente richiamate nel bando;

è quanto affermato dalla giurisprudenza di legittimità a proposito del potere riconosciuto dall'art. 107 co. 4 l.f. al curatore di sospendere la vendita (*id est* l'aggiudicazione) quando sia pervenuta un'offerta migliorativa “*per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto*”;

la Suprema Corte ha ritenuto infatti che “*il potere di sospensione previsto dall' art. 107, comma 4, I. fall. sia incompatibile con lo svolgimento delle operazioni di vendita da parte del Giudice delegato, le quali rimangono invece regolate dalle norme proprie del processo di esecuzione*” (Cass. 11 aprile 2018, n. 9017; conf. Cass. 19 ottobre 2011, n. 21645, secondo cui il potere sospensivo del curatore opera solo in quanto “*non sia stata scelta la strada della liquidazione ad opera del giudice secondo le norme del codice di procedura civile*”);

nella fattispecie in esame non vi è dubbio che la vendita immobiliare si sia svolta nelle forme del codice di procedura civile;

la scelta del modello codicistico non solo è operata nelle premesse del bando (“*va autorizzata la vendita dei beni oggetto della procedura concorsuale*”



nelle forme del codice di procedura civile”), ma è desumibile da rinvio alle disposizioni del c.p.c. e al d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, che regola le vendite telematiche richiamate dagli artt. 569 c.p.c. e 161 ter disp. att. c.p.c.;

la circostanza che le operazioni di vendita telematica si svolgano di regola dinanzi al curatore, anziché dinanzi al giudice che ha emesso l’ordinanza di vendita, non comporta per ciò solo la loro parificazione alle vendite competitive di cui all’art. 107 co. 1 l.f., posto che l’organo fallimentare riveste, nel meccanismo disciplinato dal d.m. 32/2015, quale referente della procedura, non già funzioni gestorie autonome, bensì delegate dall’autorità giudiziaria (ed infatti il d.m. all’art. 2 definisce il referente “*persona fisica incaricata dal giudice che procede alle operazioni di vendita*”);

non può dunque sostenersi che in caso di vendita telematica sincrona mista disposta ai sensi dell’art. 569 c.p.c. rivivano i poteri sospensivi di cui al quarto comma in capo al curatore/referente;

deve inoltre, in termini in ogni caso dirimenti, darsi atto dell’esplicita esclusione di offerte post gara prevista dall’ordinanza di vendita con la formula “*non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara*” (art. 8 delle condizioni generali di vendita telematica; art. 6 delle condizioni generali di vendita ad offerte cartacee);

il reclamo proposto dalla _____ è dunque meritevole di accoglimento e ne deriva l’annullamento dell’atto di sospensione della vendita adottato dal curatore fallimentare in data 27 gennaio 2021;

consegue a quanto sopra che l’aggiudicazione deve intendersi definitiva essendo intervenuta in seno ad una vendita senza incanto e che il termine per il versamento del saldo prezzo è da calcolarsi a partire dal 22 gennaio 2021, data di completamento delle operazioni;



non è esaminabile la domanda proposta in via riconvenzionale subordinata dalla _____ avente ad oggetto annullamento dell'aggiudicazione per intervenuta esclusione dalla gara dell'offerta presentata in via telematica;

in disparte ogni considerazioni in ordine alla tardività di una siffatta doglianza, deve considerarsi che lo schema procedimentale del reclamo avverso gli atti del curatore prevede la limitazione del *thema decidendum* al singolo atto oggetto di impugnazione, non essendo consentita l'estensione neppure in via riconvenzionale ad atti diversi;

le spese di lite vanno compensate fra le parti in considerazione della novità della questione di cui non constano precedenti presso l'ufficio adito;

P.Q.M.

In accoglimento del ricorso proposto da _____ ogni
altra domanda disattesa:

annulla l'atto con cui il curatore del fallimento _____ ha sospeso la
vendita immobiliare conclusasi con aggiudicazione del 22 gennaio 2021.

spese compensate.

Si comunichi alle parti costituite.

Avellino, 19 marzo 2021

il Giudice

Dott. Pasquale Russolillo

