



Tribunale di Lecco

- Sezione I civile -

Fallimentare

Il Giudice Delegato

VISTI gli atti del FALLIMENTO IMMOBILIARE S.R.L. (R.G. 2021);

LETTA l'istanza presentata in data 25 maggio 2023 dall'Avv. nell'interesse di

S.p.A., in qualità di mandataria del creditore fondiario

NPL s.r.l., con la quale si chiede di *“revocare il provvedimento emesso [dal giudice delegato] in data 2 aprile 2023 con cui è stata autorizzata la vendita [nell'ambito del fallimento] degli immobili siti in di proprietà della Immobiliare”* nonché la *“conseguente revoca della vendita fissata [dai Curatori] per il 14 giugno 2023”*;

CONSIDERATO che il creditore istante ha chiesto di revocare la procedura competitiva avviata dai Curatori ai sensi dell'art. 107, comma 1, L.F., sul rilievo che, nell'esercizio della facoltà che gli è accordata dall'art. 41, comma 2, t.u.b., intende proseguire, dopo la dichiarazione di fallimento, l'azione esecutiva individuale sui beni immobili della società fallita ipotecati a garanzia di un finanziamento fondiario, e che nell'ambito dell'espropriazione singolare (R.G. 2017) è già stato fissato un esperimento di vendita il giorno prima della vendita fallimentare (segnatamente in data 13 giugno 2023);

CONSIDERATO che la facoltà del curatore di procedere alla vendita in pendenza dell'esecuzione promossa dal creditore fondiario non trova alcun ostacolo testuale nella disposizione dell'art. 41 t.u.b. la quale si limita a prevedere che l'azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari *“può essere iniziata o proseguita dalla banca anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore”* e che il curatore *“ha facoltà di intervenire nell'esecuzione”*, senza tuttavia precludere al curatore, in alternativa all'intervento, l'inizio o la prosecuzione dell'attività di liquidazione dei beni ipotecati in pendenza del processo per espropriazione immobiliare;

CONSIDERATO altresì che secondo il tradizionale orientamento della giurisprudenza di legittimità il potere degli istituti di credito fondiario *“di proseguire l'esecuzione individuale sui beni ipotecati [...] anche dopo la dichiarazione di fallimento del mutuatario, non esclude*





che il giudice delegato al fallimento possa disporre la vendita coattiva dei beni perché le due procedure espropriative non sono incompatibili ed il loro concorso va risolto in base all'antiorità del provvedimento che dispone la vendita" (Cass. 1025/1993 e prima Cass. 582/1985; più di recente Cass. 18436/2011, Cass. 12673/2022);

CONSIDERATO che alla stregua di tale regola di diritto giurisprudenziale è stato superato l'insegnamento della più autorevole e risalente dottrina processualistica secondo cui il problema della esclusività dell'azione esecutiva del creditore fondiario o della sua concorrenza con la liquidazione fallimentare doveva essere risolto a favore del principio di esclusività, e ciò sulla base dell'argomento che non può neppure per un momento pensarsi che due procedure esecutive possano essere condotte contemporaneamente e indipendentemente sullo stesso bene (v. artt. 524, 550 e 561 c.p.c.) e che la concorrenza delle due esecuzioni rappresenterebbe un fenomeno patologico che il legislatore si è studiato di evitare, appunto, affermando la prevalenza dell'azione esecutiva del creditore fondiario;

CONSIDERATO che sempre alla stregua del richiamato orientamento giurisprudenziale non può trovare accoglimento l'opinione secondo cui il bene ipotecato a garanzia di un finanziamento fondiario costituisce un *corpus separatum* rispetto al restante patrimonio del debitore (v. anche artt. 111-bis e 111-ter L.F. quanto all'incidenza dei crediti prededucibili) e che il bene colpito dal pignoramento del creditore fondiario sarebbe sottratto ai poteri dispositivi dell'organo di gestione del fallimento;

CONSIDERATO che il principio di "concorrenza" tra espropriazione singolare e liquidazione concorsuale, elaborato dalla giurisprudenza di legittimità sotto il vigore della disciplina "*Della liquidazione dell'attivo*" contenuta nel Titolo I, Capo VI, della legge fallimentare nel suo disegno originario (artt. 104-108 L.F.), merita di essere condiviso e aggiornato con la puntualizzazione che i rapporti tra l'esecuzione individuale e la liquidazione concorsuale non sono più governati dal criterio dell'antiorità del provvedimento che dispone la vendita, atteso che normalmente nel fallimento non vi è alcun "provvedimento" del giudice che "dispone" la vendita, a meno che il Curatore abbia eccezionalmente optato per la vendita nelle forme regolate dal codice di rito (*ex* art. 107, comma 2, L.F.) e tenendo conto altresì che nell'ambito dell'espropriazione immobiliare il giudice dell'esecuzione, qualora non ravvisi l'esigenza di procedere direttamente a tutela degli interessi delle parti (591-bis c.p.c.), deve delegare le operazioni di vendita a un professionista a ciò abilitato;

CONSIDERATO, quanto alle vendite del curatore, che le riforme del diritto dell'insolvenza realizzate nell'ultimo quarto di secolo hanno, come noto, determinato un radicale mutamento





della natura giuridica della fase di liquidazione del patrimonio del debitore la quale non può più essere ricondotta negli schemi dell'espropriazione individuale affidata alla direzione del giudice delegato nel ruolo di giudice dell'esecuzione collettiva (così come noto la relazione del Ministro Guardasigilli Grandi alla Maestà del Re Imperatore, p. 11, laddove si legge che la "liquidazione dell'attivo nel fallimento ha richiesto poche disposizioni poiché la riforma già in atto dell'espropriazione individuale ha reso tanto semplice è snella la procedura che l'art. 105 della legge ha potuto rinviare puramente e semplicemente ad essa per quel che concerne la vendita dei beni mobili ed immobili del fallito. Di particolare al fallimento non restano che l'attribuzione delle funzioni di giudice dell'esecuzione al giudice delegato, che stabilisce il tempo della vendita ...");

CONSIDERATO che, più in generale, la liquidazione dei beni compresi nel fallimento non può neppure configurarsi come un "processo" o ricondursi nel concetto di "attività giurisdizionale" (ex art. 2907 cod. civ.);

CONSIDERATO che la liquidazione dell'attivo non rientra più, infatti, tra le attribuzioni del "giudice" (v. artt. 106 e 108 L.F.), non si svolge sotto la sua "direzione" (art. 104 L.F.) e non si compie più nella forma dei "provvedimenti" (ancora artt. 106 e 108) come avveniva nell'architettura originaria della legge fallimentare, ma costituisce, ormai, una prerogativa istituzionale del curatore (v. artt. 104-ter e 107 L.F.), cioè di un ufficio specializzato e dotato di «*adeguate capacità imprenditoriali*» (art. 28, comma 1, lett. c., L.F.), responsabile della conduzione degli affari del fallimento e dei suoi risultati (artt. 31, 104-ter e 38 L.F.), sottoposto alla vigilanza del giudice delegato e del comitato dei creditori (art. 31 L.F.), i cui atti di amministrazione, di natura privatistica, possono essere reclamati al giudice delegato esclusivamente per violazione di legge (art. 36 L.F.);

CONSIDERATO, dunque, che non ha più alcun senso interrogarsi, con la dottrina processualistica più antica, sul come due diverse "procedure esecutive" possano essere condotte contemporaneamente e indipendentemente sullo stesso bene, atteso che la liquidazione dei beni del fallimento operata dal curatore, se per un verso appartiene, al pari della *species* "vendita forzata giudiziale", al genere delle "vendite coattive" ed è soggetta al medesimo regime di diritto sostanziale (artt. 2919 ss. cod. civ.), per altro verso si staglia come una figura sistematicamente eterogenea rispetto alla vendita giudiziale ed è irriducibile nel modello della "procedura esecutiva";

OSSERVATO, d'altro canto, che gli inconvenienti pratici tradizionalmente adottati per scongiurare la competizione tra l'espropriazione singolare del creditore fondiario e la





liquidazione concorsuale (inutile duplicazione dell'attività giurisdizionale, necessità di evitare un aumento delle spese di liquidazione del bene, eventuale conflitto tra aggiudicazioni) (i) o non sono più configurabili nell'attuale assetto della procedura d'insolvenza, dato che l'attività di liquidazione dei beni nel fallimento, diversamente da quanto accade nell'esecuzione individuale, non presuppone alcun particolare coinvolgimento del giudice delegato e dunque non determina alcuna duplicazione dell'attività giurisdizionale; (ii) o, se si ha riguardo ai presunti costi aggiuntivi derivanti dalla concorrenza delle attività di commercializzazione del curatore e del delegato alle vendite nell'esecuzione individuale, sono pressoché irrilevanti, dato il "costo" comunque associato all'intervento del curatore nel processo esecutivo (ad es. per le spese legali) e atteso ad es. che, quanto alle spese della stima, il curatore o il giudice dell'esecuzione dovrebbero rispettivamente avvalersi della stima eventualmente già elaborata nel processo esecutivo o nel fallimento, se sufficientemente aggiornata, e che, le spese di pubblicità (divenute oramai modeste per l'ampia diffusione dei canali telematici) da chiunque sostenute, favoriscono una più diffusa informazione del mercato e la partecipazione di una più larga platea di offerenti;

OSSERVATO, d'altro canto, che l'eventuale conflitto tra diverse aggiudicazioni aventi ad oggetto il medesimo bene è scongiurato dall'obbligo del professionista delegato di comunicare preventivamente al curatore (oltre che al creditore fondiario), ove richiesto, la data fissata per la vendita dell'esecuzione individuale e dal reciproco obbligo del curatore, ove richiesto, di comunicare preventivamente al professionista delegato (oltre che al creditore fondiario) la data fissata per la vendita del fallimento, così da evitare che gli esperimenti di vendita si svolgano lo stesso giorno;

CONSIDERATO che lo svolgimento degli esperimenti di vendita in tempi diversi, a cura del delegato alle vendite nell'esecuzione individuale e ad opera del curatore nel fallimento, comporta che:

- quando l'aggiudicazione intervenga per prima nel processo di esecuzione, il curatore dovrà immediatamente revocare l'asta già fissata in sede fallimentare, a meno che, avendo ricevuto un'offerta più alta, intenda contestare davanti al giudice dell'esecuzione l'aggiudicazione fatta dal professionista delegato ad un prezzo notevolmente inferiore al valore di mercato del bene (art. 586 c.p.c.);
- quando l'aggiudicazione è fatta per prima dal curatore, il professionista delegato dovrà chiedere al giudice dell'esecuzione la revoca dell'asta e il creditore fondiario dovrà rinunciare immediatamente agli atti del processo esecutivo (art. 629 c.p.c.) – tra





l'altro con la conseguenza che le spese del processo esecutivo saranno irripetibili (*ex art. 93 c.p.c.*) – per essere soddisfatto nel fallimento, a meno che, per il deposito di un'offerta più appetibile nel processo esecutivo, il creditore intenda contestare davanti al giudice delegato l'aggiudicazione fatta dall'organo di gestione del fallimento per un corrispettivo notevolmente più basso del giusto prezzo (art. 108 L.F.);

- in difetto di un appropriato coordinamento tra il curatore, da una parte, e il professionista delegato e il creditore fondiario, dall'altro, il conflitto tra diversi aggiudicatari sarà risolto in base al criterio della priorità del trasferimento del bene, ferma la responsabilità, a seconda dei casi, del curatore o del professionista delegato e del creditore fondiario nei confronti dell'aggiudicatario soccombente per le spese sostenute e gli eventuali danni cagionati;

CONSIDERATO, d'altro canto, che i benefici della “competizione” tra l'azione esecutiva individuale e la liquidazione concorsuale amministrata dal curatore sopravanzano largamente i presunti inconvenienti, atteso, che la competizione nella ricerca di potenziali compratori (i.e. gli sforzi congiunti del curatore e dell'eventuale commissionario nel fallimento, del professionista delegato e del custode nell'esecuzione) ha lo scopo (e produce comunemente il risultato) di assicurare la più spedita realizzazione dei beni del debitore e, quindi, il più rapido soddisfacimento dell'interesse del creditore fondiario tutelato dall'art. 41 t.u.b.;

CONSIDERATO, inoltre, che la tutela dell'interesse del creditore fondiario (degli altri creditori concorsuali e del debitore) al migliore realizzo dell'attivo risulta significativamente rafforzata nel fallimento dall'obbligo del curatore -sanzionato con la responsabilità per i danni eventualmente arrecati alla massa- di effettuare le vendite dei beni con le forme di una pubblicità commerciale e per una durata adeguata alla natura ed al valore delle cose poste in vendita (art. 107 L.F. e art. 83 disp. att. cod. civ.) che non trova alcun riscontro nel processo esecutivo (v. art. 490 c.p.c.), così come non trova alcun riscontro nel processo esecutivo la sanzione della responsabilità civile a carico del giudice dell'esecuzione nell'evenienza di vendite economicamente disastrose dovute alla scelta difettosa dei mezzi di pubblicità;

CONSIDERATO, che, l'affermazione di un divieto assoluto di svolgimento della liquidazione concorsuale dei beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari una volta iniziata o proseguita l'esecuzione del creditore fondiario, così come l'improseguibilità dell'attività liquidatoria allorché sia pronunciata dal giudice dell'esecuzione l'ordinanza che autorizza la vendita (e la contestuale delega delle relative operazioni) ai sensi dell'art. 569 c.p.c., possono pregiudicare in modo significativo l'efficienza economica delle procedure concorsuali (ad es.





nell'evenienza in cui l'immobile ipotecato costituisca un elemento importante o fondamentale di un complesso aziendale in funzionamento l'improseguibilità della liquidazione concorsuale a vantaggio dell'azione esecutiva individuale del creditore fondiario, concentrata esclusivamente sul bene immobile, rischia di provocare la distruzione dei valori aziendali a scapito della collettività dei creditori) e in ogni caso presentano l'inconveniente di condizionare la conduzione delle operazioni del fallimento e finanche la sua ragionevole durata;

CONSIDERATO, in definitiva, che il sistema della legge non impedisce in alcun modo al curatore di iniziare o proseguire, in qualunque momento, l'attività liquidatoria dei beni pignorati in pendenza dell'azione esecutiva del creditore fondiario, se ciò risponda all'interesse del fallimento;

CONSIDERATO peraltro che nel caso in esame la procedura di vendita promossa dai Curatori è stata autorizzata dal Comitato dei creditori il 28 marzo 2023 e dunque in data anteriore rispetto all'avviso di vendita del professionista delegato che risale al 14 aprile 2023 (cfr. all. 12 all'istanza);

CONSIDERATO ancora che l'esecuzione promossa da Elrond NPL pende dal 2017, l'ordinanza di vendita del giudice dell'esecuzione risale al 7 maggio 2018 e che non si è ancora conclusa la vendita degli immobili pignorati;

CONSIDERATO, d'altro canto, che il Fallimento del debitore esecutato è stato dichiarato il 2 febbraio 2021 e ha esaurito le operazioni di liquidazione, con l'eccezione, appunto, dei beni pignorati dal creditore fondiario;

CONSIDERATO che i Curatori hanno realizzato in breve tempo un attivo di circa 1,6 milioni di euro e hanno eseguito un riparto parziale di circa 700 mila euro nel mese di luglio del 2022;

CONSIDERATO che l'istanza del creditore fondiario non merita pertanto accoglimento atteso che nell'attività dei Curatori (peraltro pienamente allineata ai migliori standard professionali) non è riscontrabile alcuna violazione di legge e che non ricorrono gravi e giustificati motivi per sospendere le operazioni di vendita del fallimento (*ex art. 108, comma 1, L.F.*);

CONSIDERATO che il giudice delegato non può interferire per ragioni di opportunità nell'amministrazione del fallimento, senza esorbitare arbitrariamente dai limiti della giurisdizione;

CONSIDERATO naturalmente che i Curatori restano in ogni momento liberi, nell'interesse della collettività dei creditori, di modificare la strategia liquidatoria e revocare, se lo ritengono, l'asta del 14 giugno 2023;



**P.Q.M.**

rigetta l'istanza del creditore fondiario.

Si comunichi all'Avv. _____ e ai Curatori.

Milano-Lecco, 29 maggio 2023

Il Giudice delegato
Dott. Edmondo Tota

